



**VARIANTE NORMATIVA AL P.I. CON P.U.A. DI  
INIZIATIVA PRIVATA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE  
D' USO PARZIALE DA EDILIZIA RESIDENZIALE A  
EDILIZIA TURISTICO/RICETTIVA DELL' U.d.S. T7  
di cui all' art. 20 comma 8 ter della Legge Regionale n. 11  
del 23 Aprile 2004**

**TAV. 17 DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DI AVVIO  
DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE INCIDENZA  
AMBIENTALE E RELAZIONE ALLEGATA**

DICEMBRE 2023

**Arch. Gaetano Ingui - via dell' Economia 90 Vicenza 0444 961818**





## PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA

**MODELLO PER LA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ  
DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

Il sottoscritto **ANDREA TREU** nato a \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente  
in \_\_\_\_\_ nel Comune di \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_  
fax \_\_\_\_\_ email \_\_\_\_\_ in qualità di **PROFESSIONISTA  
INCARICATO** del progetto denominato **Variante normativa al Piano degli Interventi con  
P.U.A. di iniziativa privata per cambio di destinazione d'uso parziale da edilizia  
residenziale a edilizia turistico/ricettiva dell'U.d.S. T7 in Comune di Padova**

**DICHIARA**

che per l'istanza presentata NON è necessaria la valutazione di incidenza in quanto  
riconducibile all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dell'Allegato  
A, paragrafo 2.2 della D.G.R. n° **1400** del **29 AGOSTO 2017** al punto 23 **PIANI,  
PROGETTI E INTERVENTI PER I QUALI SIA DIMOSTRATO TRAMITE APPOSITA  
RELAZIONE TECNICA CHE NON RISULTANO POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI  
NEGATIVI SUI SITI DELLE RETE NATURA 2000.**

Alla presente si allega la relazione tecnica dal titolo:

**RELAZIONE ALLEGATA ALLA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DI AVVIO  
DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

DATA

30/11/2023

II DICHIARANTE



4cf6f659



**Informativa sull'autocertificazione ai del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii.**

*Il sottoscritto dichiara inoltre di essere a conoscenza che il rilascio di dichiarazioni false o mendaci è punito ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii., dal Codice Penale e dalle leggi speciali in materia.*

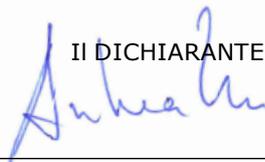
*Tutte le dichiarazioni contenute nel presente documento, anche ove non esplicitamente indicato, sono rese ai sensi, e producono gli effetti degli artt. 47 e 76 del DPR 445/2000 e ss.mm.ii.*

*Ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000 ss.mm.ii., la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento d'identità del dichiarante, all'ufficio competente Via fax, tramite un incaricato, oppure mezzo posta.*

DATA

30/11/2023

II DICHIARANTE

**Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196**

*I dati da Lei forniti saranno trattati - con modalità cartacee e informatizzate - per l'archiviazione delle istanze presentate nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa e non costituiranno oggetto di comunicazione o di diffusione.*

*I dati raccolti potranno essere trattati anche per finalità statistiche.*

*Il Titolare del trattamento è: .....*

*con sede in .....*

*Via ..... n. ...., CAP .....*

*Il Responsabile del trattamento è: .....*

*con sede in.....*

*Via ..... n. ...., CAP .....*

*Le competono tutti i diritti previsti dall'articolo 7 del D.Lgs. n.196/2003. Lei potrà quindi chiedere al Responsabile del trattamento la correzione e l'integrazione dei propri dati e, ricorrendone gli estremi, la cancellazione o il blocco.*

DATA

30/11/2023

II DICHIARANTE



4cf6f659



# COMUNE DI PADOVA

## VARIANTE NORMATIVA AL P.I. CON P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PARZIALE DA EDILIZIA RESIDENZIALE A EDILIZIA TURISTICO/RICETTIVA DELL' U.d.S. T7 di cui all'art. 20 comma 8 ter della Legge Regionale n. 11 del 23 Aprile 2004

TITOLO ELABORATO:

### RELAZIONE ALLEGATA ALLA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DI AVVIO DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

COMMITTENTE:

**AGRIFUTURA s.r.l.**

SEDE LEGALE VIA DELL'ECONOMIA, 84 - 36100 VICENZA  
C.F. e P.IVA n. 00862570249  
Tel.: 0444/964938

DATA:

*Novembre 2023*

GRUPPO DI LAVORO:



**Engineering s.r.l.**

piazza del Comune, 14  
36051 CREAZZO (VI)  
tel. 0444341239  
e-mail: ripaeng@tin.it

Dr. Andrea TREU

Dr.ssa Chiara TREU

Dr. Michele VINCENZI



Ordine degli Architetti  
Planificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA  
TREU**  
n° 1517





**RELAZIONE ALLEGATA ALLA  
DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DI AVVIO  
DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE**

**INDICE**

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....</b>	<b>4</b>
<b>3. DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA OGGETTO DI VALUTAZIONE .....</b>	<b>10</b>
<b>3.1. Ubicazione .....</b>	<b>10</b>
<b>3.1. Il Programma di Riqualificazione Urbana “Il superamento dei Margini”14</b>	
3.1.1. Cosa prevede l'attuale Programma di Riqualificazione Urbana.....	14
3.1.2. Cosa prevede la variante proposta .....	16
<b>4. INQUADRAMENTO NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE .....</b>	<b>23</b>
<b>4.1. Piano di Assetto del Territorio .....</b>	<b>23</b>
<b>4.2. Piano degli Interventi .....</b>	<b>30</b>
<b>4.3. Piano di Classificazione Acustica .....</b>	<b>38</b>
<b>5. CARATTERISTICHE DELL'AMBIENTE.....</b>	<b>40</b>
<b>6. RAPPORTO CON I SITI NATURA 2000.....</b>	<b>42</b>
<b>7. CONCLUSIONI .....</b>	<b>50</b>

## 1. PREMESSA

Il presente documento rappresenta la relazione di accompagnamento alla Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale della *Variante normativa al Piano degli Interventi con P.U.A. di iniziativa privata per cambio di destinazione d'uso parziale da edilizia residenziale a edilizia turistico/ricettiva (studentato) dell'U.d.S. T7*.

L'elaborato ha lo scopo di verificare la sussistenza e la significatività di incidenze negative a carico di habitat o specie di interesse comunitario indotte da piani, progetti e interventi che, non essendo direttamente connessi alla conservazione degli habitat e delle specie caratterizzanti i siti stessi, possono condizionarne l'equilibrio ambientale.

La presente relazione tecnica conterrà allo scopo:

1. una sintetica descrizione del progetto;
2. la localizzazione cartografica-corografica, in scala adeguata, dell'area interessata dalle previsioni del progetto, con riferimento ai siti della rete Natura 2000 considerati;
3. la verifica dell'eventuale presenza di elementi naturali quali boschi, zone umide, prati, grotte, corsi d'acqua, ecc., nell'area interessata dalle previsioni del progetto;
4. una sintetica descrizione delle attività previste dal progetto e di come queste possano, eventualmente, interferire con gli elementi di cui al precedente punto 3.

## 2. **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

La Valutazione d'Incidenza Ambientale è stata introdotta dalla Direttiva Europea 92/43/CEE (Direttiva Habitat), con lo scopo di salvaguardare l'integrità dei siti facenti parte della rete Natura 2000, rete che rappresenta il principale strumento per la tutela della biodiversità in base alla sottoscrizione della Convenzione internazionale di Rio de Janeiro.

Era stata preceduta da un'altra importante direttiva, la 79/409/CEE "Uccelli", concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

Sono seguite poi la Direttiva Comunitaria 2001/42/CE, riguardante la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, e la Direttiva 2004/35/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 21 aprile 2004, sulla responsabilità ambientale in materia di prevenzione e riparazione del danno ambientale.

A livello nazionale, in ordina cronologico inverso, si hanno:

- D.Lgs. 7 Luglio 2011, n. 121 (pdf - 174 kb) - Attuazione della direttiva 2008/99/CE sulla tutela penale dell'ambiente, nonché della direttiva 2009/123/CE che modifica la direttiva 2005/35/CE relativa all'inquinamento provocato dalle navi e all'introduzione di sanzioni per violazioni. G.U. n.177 del 1/8/2011.
- D.Lgs. n. 152 del 03/04/2006 "Normativa in campo ambientale".
- D.M. 25 marzo 2005 (Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio) (pdf - 33 kb) - Annullamento della deliberazione 2 dicembre 1996 delle Zone di protezione speciale (ZPS) e delle Zone speciali di conservazione(ZSC). G.U., serie generale, n. 155 del 6 luglio 2005.
- D.P.R. 12 marzo 2003, n. 120 (pdf - 55 kb) - Regolamento recante modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997 n. 357, concernente attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche. G.U., serie generale, n. 124 del 30 maggio 2003.
- Legge 3 ottobre 2002, n. 221 (pdf - 70 kb) - Integrazioni alla legge 11 febbraio 1992, n. 157, in materia di protezione della fauna selvatica e di prelievo venatorio, in attuazione dell'articolo 9 della direttiva 79/409/CEE. G.U., serie generale, n. 239 del 11 ottobre 2002.
- D.M. 3 settembre 2002 (Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio) (pdf - 108 kb) - Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000. G.U., serie generale, n. 224 del 24 settembre 2002.
- D.M. 3 aprile 2000 (Ministero dell'Ambiente) (pdf - 380 kb) - Elenco dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciali, individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE.
- D.M. 20 gennaio 1999 (Ministero dell'Ambiente) (pdf - 74 kb) - Modificazioni degli allegati A e B del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, in attuazione della direttiva 97/62/CE del Consiglio, recante adeguamento al progresso tecnico e scientifico della direttiva 92/43/CEE. GU, serie generale, n. 23

del 9 febbraio 1999. (Riporta gli elenchi di habitat e specie aggiornati dopo l'accesso nell'Unione di alcuni nuovi Stati).

- D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 (pdf - 48 kb) - Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche. Supplemento ordinario n.219/L alla G.U., serie generale, n.248 del 23 ottobre 1997.
- Legge 11 febbraio 1992, n.157 (pdf - 88kb) - Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio. G.U., serie generale, n. 46 del 25 febbraio 1992.

Nel mese di novembre 2019 la Conferenza Permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province Autonome di Trento e Bolzano ha sancito l'intesa sulle Linee guida nazionali per la valutazione di incidenza (VInCA) - Direttiva 92/43/CEE "HABITAT" articolo 6, paragrafi 3 e 4. Quanto sopra succede alla guida licenziata dalla Commissione Europea nel novembre 2018 sull'interpretazione dell'articolo 6 della direttiva 92/43/Cee "Habitat", costituendo l'integrazione e l'aggiornamento di manuali e guide precedentemente rilasciati in materia di misure di conservazione, piani di gestione e valutazione di incidenza.

A livello regionale, si parte dalla D.G.R. n° 1662 del 22.06.2001 avente per oggetto: *Direttiva 92/43/CEE, Direttiva 79/409/CEE, D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357, D.M. 3 aprile 2000. Atti di indirizzo*, per arrivare alla recente D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017- *Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/Cee e D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative.*

La DGR n. 1400/2017 comprende i seguenti allegati:

Allegato A - Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/Cee;

Allegato B -Elenco dei fattori che possono determinare incidenze sul grado di conservazione di habitat e specie tutelati dalle direttive 92/43/Cee e 2009/147/Ce;

Allegato C - Formulario per la trasmissione di informazioni alla Commissione europea ai sensi dell'articolo 6, paragrafo 4 della direttiva 92/43/Cee;

Allegato D - Elenco dei "Siti ricadenti interamente o parzialmente in un'area naturale protetta nazionale o regionale, come definita dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394"

Allegato E - Modello per la dichiarazione di non necessità di avvio della procedura di valutazione di incidenza;

Allegato F - Modello di dichiarazione liberatoria di responsabilità sulla proprietà industriale e intellettuale;

Allegato G - Modello di dichiarazione sostitutiva di certificazione.

In particolare, nell'Allegato A il punto 2.2 riporta:

## 2.2 PIANI, PROGETTI E INTERVENTI CHE NON DETERMINANO INCIDENZE NEGATIVE SIGNIFICATIVE SUI SITI RETE NATURA 2000 E PER I QUALI NON È NECESSARIA LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA

Secondo quanto espresso al paragrafo 3 dell'art. 6 della Direttiva 92/43/Cee la valutazione dell'incidenza è necessaria per “qualsiasi piano o progetto non direttamente connesso e necessario alla gestione” dei siti della rete Natura 2000 “ma che possa avere incidenze significative su tali siti, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti” tenendo conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi siti.

Conseguentemente la valutazione di incidenza non è necessaria, oltre che nei casi per i quali ricorrono le seguenti condizioni:

a) piani, progetti, interventi connessi e necessari alla gestione dei siti della rete Natura 2000 e previsti dai Piani di Gestione;

b) piani, progetti, interventi la cui valutazione di incidenza è ricompresa negli studi per la valutazione di incidenza degli strumenti di pianificazione di settore o di progetti e interventi in precedenza già autorizzati, anche nei casi qui di seguito elencati:

1. progetti e interventi espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza;

2. modifiche non sostanziali a progetti e interventi già sottoposti con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza;

3. modifiche allo strumento urbanistico in attuazione della cosiddetta “Variante Verde”, ai sensi e nel rispetto di quanto previsto dall'art. “7 – Varianti verdi” della L.R. 04/2015, per la riclassificazione di aree edificabili;

4. rinnovo di autorizzazioni e concessioni rilasciate per progetti e interventi già sottoposti con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza;

5. rinnovo di autorizzazioni e concessioni, che non comportino modifiche sostanziali, di opere realizzate prima del 24 ottobre 1997, data di entrata in vigore del DPR n. 357/1997;

6. progetti e interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, anche con modifica della destinazione d'uso, purché non comportino aumento di superficie occupata al suolo o di volumetria;

7. piani, progetti, interventi finalizzati all'individuazione e abbattimento delle barriere architettoniche su edifici e strutture esistenti, senza aumento di superficie occupata al suolo;

8. piani, progetti e interventi, nelle aree a destinazione d'uso residenziale, espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza e qualora non diversamente individuato, nella decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza;

9. interventi di manutenzione ordinaria del verde pubblico e privato e delle alberature stradali, con esclusione degli interventi su contesti di parchi o boschi naturali o su altri elementi naturali autoctoni o storici;

10. progetti o interventi espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti da linee guida, che ne definiscono l'esecuzione e la realizzazione, sottoposte con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza;
11. programmi e progetti di ricerca o monitoraggio su habitat e specie di interesse comunitario effettuati senza l'uso di mezzi o veicoli motorizzati all'interno degli habitat terrestri, senza mezzi invasivi o che prevedano l'uccisione di esemplari e, per quanto riguarda le specie, previa autorizzazione del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare;
12. piani e programmi finanziari che non prevedono la precisa e puntuale localizzazione territoriale delle misure e delle azioni, fermo restando che la procedura si applica a tutti i piani, progetti e interventi che da tali programmi derivino;
13. installazione di impianti fotovoltaici o solari termici aderenti o integrati e localizzati sugli edifici esistenti o loro pertinenze, in assenza di nuova occupazione di suolo;
14. interventi per il risparmio energetico su edifici o unità immobiliari esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, in assenza di nuova occupazione di suolo;
15. installazione di impianti per la produzione di energia elettrica o termica esclusivamente da fonti rinnovabili in edifici o aree di pertinenza degli stessi;
16. pratiche agricole e colturali ricorrenti su aree già coltivate, orti, vigneti e frutteti esistenti, purché non comportino l'eliminazione o la modificazione di elementi naturali e seminaturali eventualmente presenti in loco, quali siepi, boschetti, arbusteti, prati, pascoli, maceri, zone umide, ecc., né aumenti delle superfici precedentemente già interessate dalle succitate pratiche agricole e colturali;
17. miglioramento e ripristino dei prati o dei prati-pascolo mediante il taglio delle piante infestanti e di quelle arboree ed arbustive di crescita spontanea, costituenti formazione vegetale non ancora classificabile come "bosco", effettuato al di fuori del periodo riproduttivo delle specie presenti nell'area;
18. interventi di manutenzione ordinaria delle infrastrutture viarie o ferroviarie, delle reti infrastrutturali di tipo lineare (acquedotti, fognature, ecc.), delle infrastrutture lineari energetiche (linee elettriche, gasdotti, oleodotti, ecc.), degli impianti di telefonia fissa e mobile, nonché degli impianti per l'emittenza radiotelevisiva, a condizione che non comportino modifiche significative di tracciato o di ubicazione, che non interessino habitat o habitat di specie, che non necessitino per la loro esecuzione dell'apertura di nuove piste, strade e sentieri e che non comportino alterazioni dello stato dei luoghi quali scavi e sbancamenti;
19. interventi di manutenzione degli alvei, delle opere idrauliche in alveo, delle sponde e degli argini dei corsi d'acqua, compresi gli interventi sulla vegetazione ripariale arborea e arbustiva, finalizzati a garantire il libero deflusso delle acque;
20. interventi di difesa del suolo, dichiarati di somma urgenza o di pronto intervento e quelli di protezione civile, dichiarati indifferibili e urgenti ai sensi della normativa vigente;
21. opere di scavo e reinterro limitatamente all'esecuzione di interventi di manutenzione di condotte sotterranee poste esclusivamente e limitatamente in corrispondenza della viabilità

esistente, nonché tutte le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo, posa delle condutture e reinterro e senza l'occupazione di suolo naturale al di fuori di tale viabilità esistente e che non interessino habitat o habitat di specie;

22. manifestazioni podistiche e ciclistiche e altre manifestazioni sportive, purché con l'utilizzo esclusivamente di strade o piste o aree attrezzate esistenti;

23. piani, progetti e interventi per i quali sia dimostrato tramite apposita relazione tecnica che non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000.

Per modifiche non sostanziali o non significative, di cui al precedente elenco puntato, si intendono quelle modifiche che non comportano il cambiamento dell'area direttamente interessata dal piano, progetto o intervento, l'aumento dei consumi (energetici, idrici e di materie prime), l'attivazione di nuove fonti di emissioni (aeriformi, idriche, sonore, luminose, rifiuti), la determinazione di nuovi fattori di cui all'allegato B, già oggetto di valutazione, e quelle modifiche che costituiscono mera attuazione di prescrizioni impartite dall'autorità competente per la valutazione di incidenza e contenute nell'atto di autorizzazione.

Inoltre, ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii., la valutazione di incidenza non si applica ai programmi i cui eventuali elaborati e strumenti normativi e cartografici non determinano effetti misurabili sul territorio, ricomprendendo in questi anche gli accordi di programma e i protocolli di intesa, fermo restando, invece, che la procedura per la valutazione di incidenza si applica a piani, progetti e interventi che da tali programmi derivano.

In tutte le ipotesi sopra illustrate per le quali non è necessaria la valutazione di incidenza, il proponente di piani, progetti o interventi dichiara, secondo il modello riportato nell'allegato E, che quanto proposto non è soggetto alla valutazione di incidenza, indicando la fattispecie di esclusione. Nella sola ipotesi di cui al punto 23, oltre alla dichiarazione di cui all'allegato E, deve essere presentata, pena improcedibilità e conseguente archiviazione dell'istanza, una "relazione tecnica" finalizzata ad attestare, con ragionevole certezza, che il piano, il progetto, l'intervento proposto non possa arrecare effetti pregiudizievoli per l'integrità dei siti Natura 2000 considerati.

La "relazione tecnica" dovrà contenere obbligatoriamente e come elementi minimi:

1. sintetica descrizione del piano, progetto o intervento;
2. localizzazione cartografica-corografica in scala adeguata, dell'area interessata dalle previsioni del piano, progetto, intervento, con riferimento ai siti della rete Natura 2000 considerati;
3. verifica dell'eventuale presenza di elementi naturali quali boschi, zone umide, prati, grotte, corsi d'acqua, ecc., nell'area interessata dalle previsioni del piano, progetto o intervento, con adeguata documentazione fotografica, ove ciò risulti possibile ed applicabile in relazione alle dimensioni e caratteristiche dell'area interessata;
4. sintetica descrizione delle attività previste dal piano, progetto, intervento e di come queste possano, eventualmente, interferire con gli elementi di cui al precedente punto 3;

Allegato E e relativa "relazione tecnica" non necessitano di specifiche professionalità per la loro redazione fatto salvo che, trattandosi di un'autocertificazione redatta ai sensi de D.P.R.

**AGRIFUTURA S.r.l.**

*Variante normativa al Piano degli Interventi con P.U.A. di iniziativa privata per cambio di destinazione d'uso parziale da edilizia residenziale a edilizia turistico/ricettiva (studentato) dell'U.d.S. T7 – Comune di Padova*

28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii., il dichiarante, è soggetto alle sanzioni previste per la falsità in atti e dichiarazioni mendaci, di cui all'art. 76 del medesimo decreto.

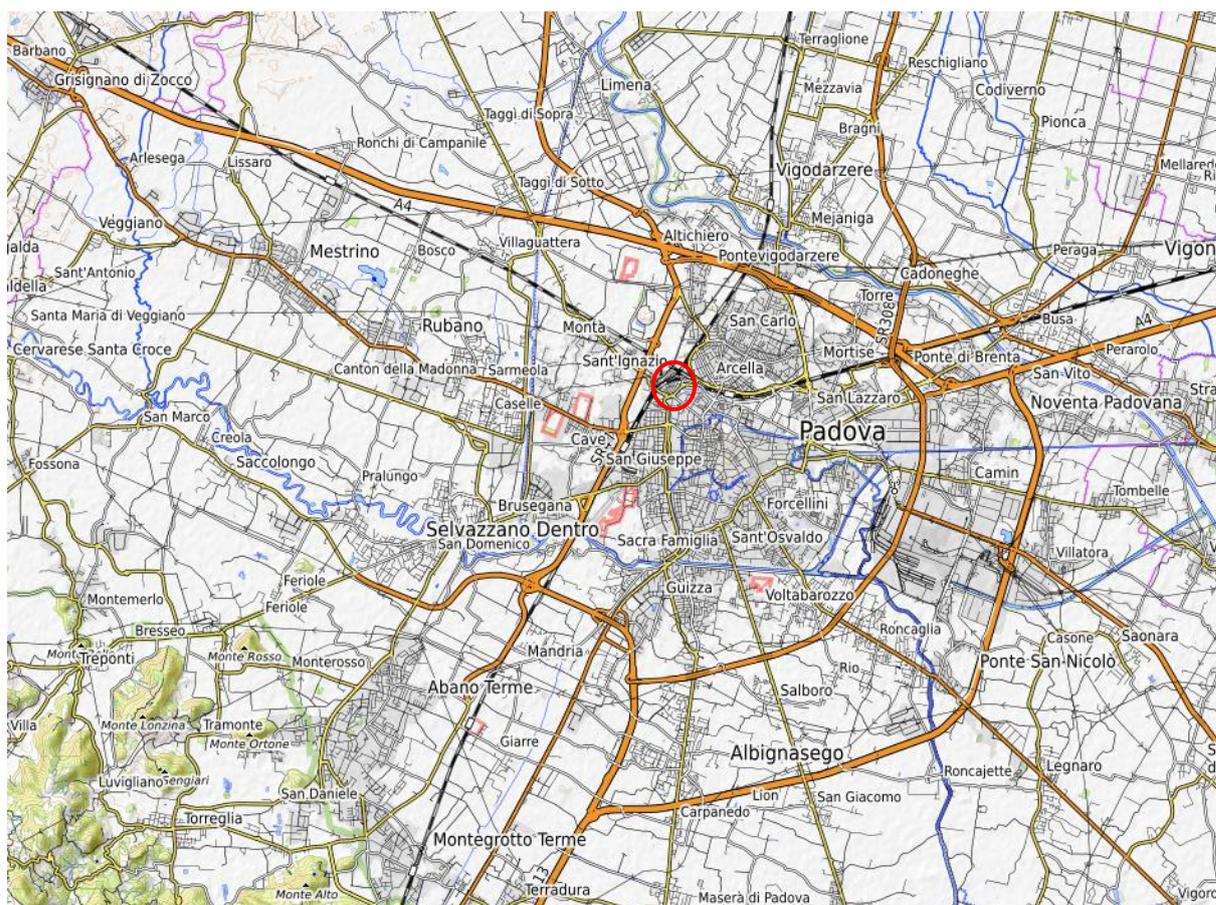
## 3. DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA OGGETTO DI VALUTAZIONE

### 3.1. Ubicazione

L'area oggetto della Variante Normativa al Piano degli Interventi del Comune di Padova è situata nella parte nord-occidentale della città di Padova, nella bassa pianura veneta.

L'area è ubicata in via Zancan e vi si accede da via Frà Paolo Sarpi.

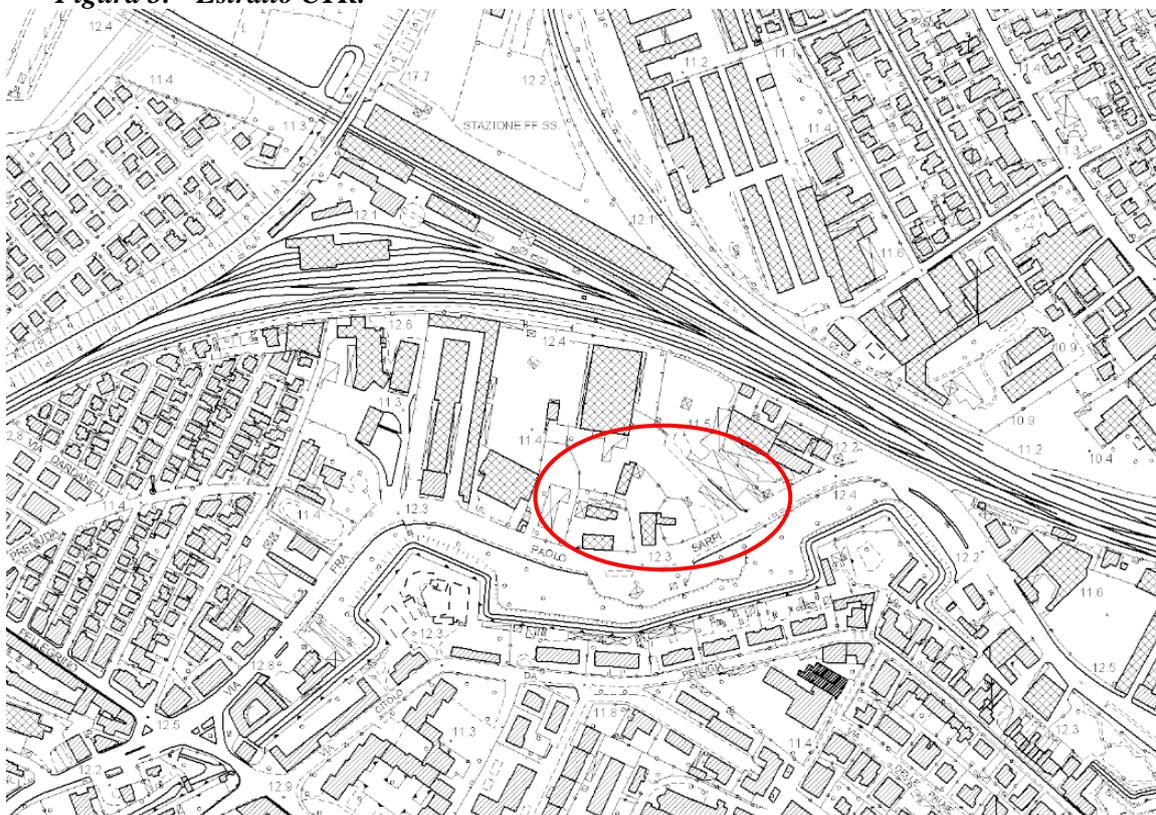
**Figura 1: Localizzazione dell'area di progetto.**



**Figura 2: Estratto IGM 25.000.**



**Figura 3: Estratto CTR.**

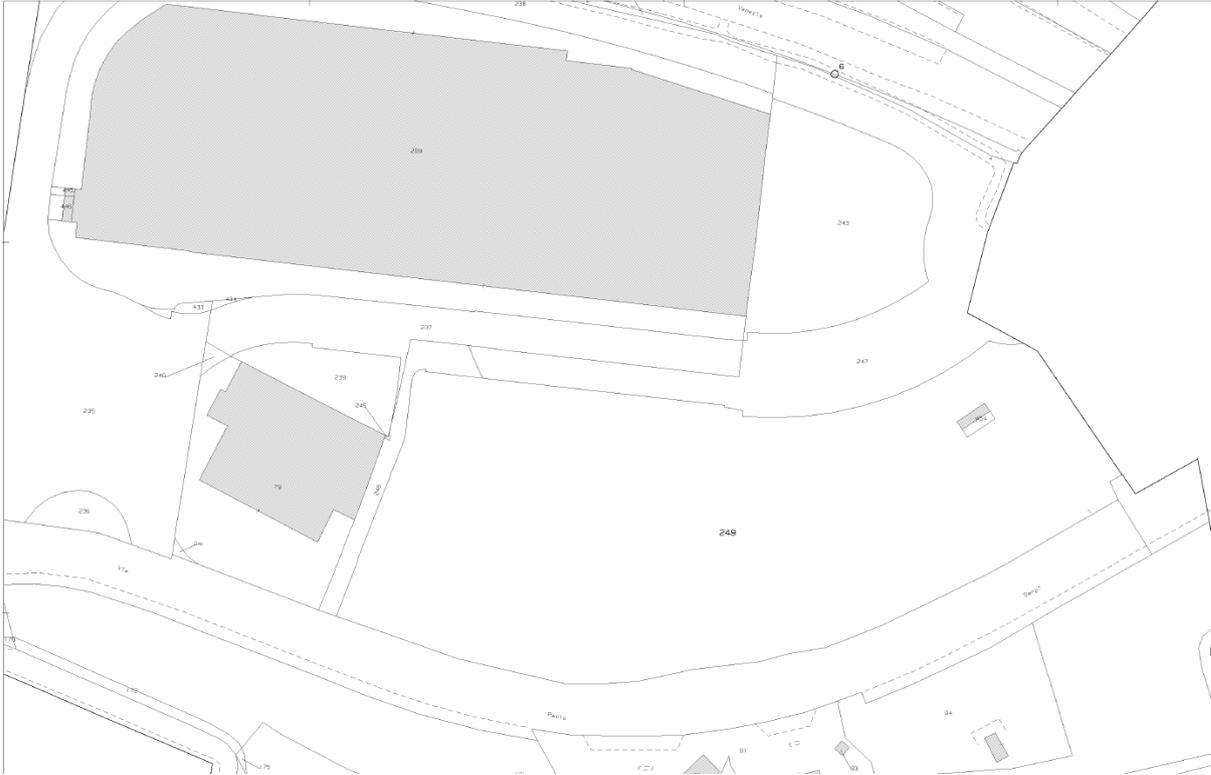


**Figura 4: Foto aerea.**



Dal punto di vista catastale l'area è individuata al Foglio 47, mappale n. 249p, del Comune di Padova.

**Figura 5: Planimetria catastale.**



## **3.1. Il Programma di Riqualificazione Urbana “Il superamento dei Margini”**

Il Programma di Riqualificazione Urbana PRU “Il Superamento dei Margini” è stato approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto n. 214 del 15 febbraio 1999 e successivamente variato e nuovamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto n.516 del 22 dicembre 2004.

Il Programma ha determinato le modalità di attuazione nella Planimetria P3 – “Zonizzazione attuativa” che contiene l’indicazione degli ambiti di intervento definiti come Unità di Spazio, nonché le principali disposizioni per la progettazione degli interventi.

Le indicazioni della Planimetria P3 - “Zonizzazione attuativa” sono ulteriormente specificate nelle Schede Normative delle Unità di Spazio che stabiliscono l’entità delle trasformazioni, le destinazioni d’uso, le corrispondenti dotazioni di servizi e la loro localizzazione (Accordo di Programma/ Atto Modificativo DPGR n. 516, Allegato A – Progetto Urbanistico Definitivo – Dimensionamento Urbanistico).

Il 2° Piano degli Interventi (PI) del Comune di Padova, approvato con DCC n.6 del 13 febbraio 2023, nelle Norme Tecniche Operative prevede uno specifico Allegato dedicato al Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) “Aree comprese tra le vie P. Sarpi e A. da Bassano”.

### ***3.1.1. Cosa prevede l'attuale Programma di Riqualificazione Urbana***

La convenzione Urbanistica Rep. 682 del 04/03/2022, allegata al P.O.U. approvato con D.G.C. n. 774 del 28/12/2021, nell’U.d.S. T7 prevede la realizzazione degli edifici “A” a destinazione residenziale e “B” a destinazione residenziale, commerciale, direzionale e turistico ricettiva.

Nella tabella che segue è rappresentato lo stato di fatto previsto dal Programma di Riqualificazione Urbana per l’Unità di Spazio T7<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Cfr. Relazione Tecnica – Aggiornamento delle previsioni del progetto urbanistico definitivo del PRU, dicembre 2021.

**Scheda Normativa Uds T7 – Stato di Fatto**

T.7 Unità di Spazio per la concentrazione dei volumi				
<b>VOLUME COMPLESSIVO</b>	(V)	mc	<b>58.924</b>	
<b>DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b>	(ER)	mc		
Edilizia privata libera	(ERPR)	mc	27.445	
Edilizia privata convenzionata	(EPC)	mc	11.100	
Edilizia pubblica	(ERP)	mc		
<b>EDILIZIA COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA</b>	(ET)	mc	20.379	
	(SlpET)	mq	<b>6.793</b>	
			1	2
			3	4
			in U.d.S. T4	all'interno della stessa U.d.S.
			in altre U.d.S.	TOT.
<b>SUPERFICI A SERVIZI</b>	mq		<b>1.434</b>	<b>2.547</b>
			<b>1.395</b>	<b>3.942</b>
<b>SERVIZI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI</b>				
Attrezzature di interesse comune	mq		419	419
Aree a verde	mq		987	1.963
Parcheggi	mq		300	300
<b>SERVIZI PER LE FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, TURISTICHE, ECC.</b>				
Aree a verde, spazi per attività collettive, spazi pedonali attrezzati, ecc.	mq		319	1.028
Parcheggi	mq		1.115	232

**superficie a servizi trasferita nell' U.d.S. T4: mq 1434**

\*Area integrativa per parcheggi: mq 1550

**criteri per la progettazione degli interventi ad integrazione delle disposizioni grafiche:**  
 Ambito di Progettazione urbanistica Unitaria esteso a parte della contigua U.d.S. P.1  
 Adeguata sistemazione a verde della fascia prospiciente il tratto di pista ciclabile lungo il confine ovest dell' U.d.S.  
 L'area a parcheggio alberato auto/moto/biciclette deve essere utilizzata a raso e comunque non può essere occupata dall'edificazione  
 saranno identificate quote "zero" di riferimento differenziate anche in relazione alle diverse parti del complesso, in ragione dei rapporti progettuali da instaurare con la sede stradale, gli spazi pedonali, ecc.  
 Limiti di distanza:  
 Distanza minima tra edifici: 10m  
 Distanza minima tra corpi di fabbrica: 10m  
 Distanza minima dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste all'interno dell'U.d.S. 0m

\* da art. 6 Convenzione Comune di Padova-Consorzio La nuova Città rep. N. 33203 del 27/06/2006 Notaio Giavi  
 2. In conformità alle previsioni del P.R.U. nonché a quanto previsto nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, il Comune dichiara sin d'ora che le aree libere sottostanti la viabilità pubblica in elevazione, non occupate da strutture di sostegno, potranno essere utilizzate per parcheggio o per opere di viabilità pubblica e/o privata (rampe, corsie di manovra, percorsi pedonali).

Le modalità di calcolo di volumi, superfici ed altezze fa riferimento alla disciplina vigente al momento dell'approvazione del PRU.  
 L'art. 6 della Convenzione Urbanistica allegata al P.U.U. di Dettaglio esteso alle U.d.S. T4-T7-P1 in oggetto, obbliga di destinare una volumetria minima di mc. 10.050 per l'Edilizia Convenzionata (EPC).  
 Ferma restando la volumetria residenziale totale indicata nella presente scheda normativa dell'U.d.S. T7, sarà possibile effettuare una trasposizione delle volumetrie tra Edilizia Convenzionata (EPC) ed edilizia libera (ERPR) nel rispetto della volumetria minima di Edilizia Convenzionata (EPC) fissata in mc. 10.050. Tale variante non comporterà alcuna incidenza nella dotazione della superficie degli standard urbanistici che vengono confermati nella loro quantità.

### **3.1.2. Cosa prevede la variante proposta**

La Variante al P.I. prevede il cambio della destinazione d'uso parziale da edilizia residenziale (ERPR) a edilizia commerciale-direzionale-turistica (ET) dell'U.d.S. T7 inserita nell'ambito del P.R.U. "Il Superamento dei Margini". In particolare, si prevede di realizzare uno *studentato*.

Tale tipo di destinazione d'uso (studentato) è espressamente prevista all'interno della destinazione "commerciale-direzionale-turistica" dall'attuale art. 6 comma 2 lettera b) delle NTO del PI, di cui si allega un estratto.

#### **ART. 6 – CATEGORIE FUNZIONALI E DESTINAZIONI D'USO**

##### **DEFINIZIONE**

*1. Il PI articola per ogni ZTO le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del PI.*

##### **CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE**

*2. Gli usi degli edifici sono classificati nell'ambito delle categorie funzionali di cui all'Art. 23ter del DPR 380/2001 e all'Art. 42bis della LR 11/2004, come di seguito riportate:*

*a) .....*

*b) Turistico-ricettiva: contempla le destinazioni d'uso, con riferimento alla LR 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto" che fanno riferimento alle seguenti tipologie:*

- strutture ricettive alberghiere, quali gli alberghi o hotel, i villaggi-albergo, le residenze turistico- alberghiere, gli alberghi diffusi.*
- strutture ricettive all'aperto: strutture ricettive in allestimenti mobili o in unità abitative; si distinguono in villaggi turistici e campeggi.*
- strutture ricettive complementari: alloggi turistici, case per vacanza, unità abitative ammobiliate ad uso turistico.*

*Rientrano in tale categoria, in quanto assimilabili per carico urbanistico, anche gli studentati.*

*c) .....*

Essendo intenzione del committente realizzare lo studentato su tutta la volumetria ancora disponibile è necessario prevedere un cambio di destinazione d'uso di una parte della volumetria di edilizia residenziale libera (ERPR) in edilizia commerciale-direzionale-turistica (ET).

Attualmente, il punto 3 dell'Art. 3 (Dimensionamento urbanistico e tutela dell'ambiente) dell'Allegato dedicato al Programma di Riqualficazione Urbana (PRU) "Aree comprese tra le vie P. Sarpi e A. da Bassano prevede:

3. Il volume complessivo del PRU ( $V_{pru}$ ) è ripartito nelle seguenti destinazioni d'uso:
- residenziale, non inferiore al 60% del volume complessivo del PRU ( $V_{pru}$ );
  - commerciale-direzionale-turistica, non superiore al 40% del volume complessivo del PRU ( $V_{pru}$ ).

La variante proposta prevede che l'attuale previsione normativa venga così modificata:

3. Il volume complessivo del PRU ( $V_{pru}$ ) è ripartito nelle seguenti destinazioni d'uso:
- residenziale, non inferiore al 60% del volume complessivo del PRU ( $V_{pru}$ );
  - commerciale-direzionale-turistica, non superiore al 40% del volume complessivo del PRU ( $V_{pru}$ ).
  - Il volume complessivo dell'U.d.S. T7 è ripartito nelle seguenti destinazioni d'uso:
    - residenziale, non inferiore al 47% del volume complessivo dell'U.d.S. "T7";
    - commerciale-direzionale-turistica, non superiore al 53% del volume complessivo dell'U.d.S. "T7".

Inoltre si prevede che la tabella normativa relativa alle sottozone D4 di cui all'art.28 delle Norme tecniche Operative del P.I. venga così integrato (in giallo il testo integrato):

**TABELLA NORMATIVA RELATIVA ALLE SOTTOZONE D4**

N°	Denominazione	Modalità di attuazione	Parametri urbanistici	Destinazione d'uso	Prescrizioni
8	area Ansa Borgomagno (Corso Tre Venezie e Cavalcavia Dalmazia)	PUA	$It \leq 1,0$ mc/mq $H \leq 12,0$ ml	a) residenziale b) turistico-ricettiva, direzionale e commerciale, con esclusione delle MSV e delle GSV. Per la ripartizione funzionale di tali destinazioni, si rimanda al PRU approvato per le parti non decadute. <i>Per la ripartizione funzionale di tali destinazioni relative all'U.d.S. T7 si rinvia al P.U.A. di iniziativa privata approvato con D.C.C. _____ del / /</i>	Si confermano le norme di cui al PRU approvato (approvazione con DCC n. 3/1999 e DCC n. 22 del 10/02/2004 e con delibera del Commissario Straordinaria n. 106 del 13/04/2017) e successive varianti. Per le parti non convenzionate o con convenzioni scadute si applica la disciplina generale del presente Articolo. Resta confermato l'Accordo approvato con DGC n. 595 del 26/09/2006.

A seguito di tale modifica, la nuova Scheda Normativa dell'UdS T7, riportata di seguito, riporterebbe il cambio di destinazione d'uso con la realizzazione di una volumetria complessiva di edilizia commerciale-direzionale-turistica pari a  $m^3$  31.324,00 (ET).

Scheda Normativa UdS T7 – Stato di Progetto

Allegato C

T.7 Unità di Spazio per la concentrazione dei volumi		STATO DI PROGETTO						
<b>VOLUME COMPLESSIVO</b>		(V)	mc	<b>59.224</b>				
<b>DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b>		(ER)	mc					
Edilizia privata libera		(ERPR)	mc	17.850				
Edilizia privata convenzionata		(EPC)	mc	10.050				
Edilizia pubblica		(ERP)	mc					
<b>EDILIZIA COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA</b>		(ET)	mc	31.324				
<b>STUDENTATO (Legge 338/2000 et similia)</b>		(SlpET)	mq	<b>10.441</b>				
				1	2	3	4	5
				<i>In U.d.S. P1</i>	<i>in U.D.S. T4</i>	<i>all'interno della stessa U.d.S.</i>	<i>in altre U.d.S.</i>	TOT.
<b>SUPERFICI A SERVIZI</b>		mq		<b>1.197</b>	<b>1.434</b>	<b>2.317</b>	<b>1.395</b>	<b>4.909</b>
<b>SERVIZI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI</b>								
Attrezzature di interesse comune		mq					419	419
Aree a verde		mq				743	976	1.719
Parcheggi		mq				52		52
<b>SERVIZI PER LE FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, TURISTICHE, STUDENTATO</b>								
Aree a verde, spazi per attività collettive, spazi pedonali attrezzati, ecc.		mq			319	1.028		1.028
Parcheggi		* mq	1.197	1.115	494			1.691

superficie a servizi trasferita nell' U.d.S. T4: mq 1434

**Criteri per la progettazione degli interventi ad integrazione delle disposizione grafiche:**  
 Ambito di Progettazione urbanistica Unitaria esteso a parte della contigua U.d.S. P.1  
 Adeguata sistemazione a verde della fascia prospiciente il tratto di pista ciclabile lungo il confine ovest dell' U.d.S.  
 L'area a parcheggio alberato auto/moto/biciclette deve essere utilizzata a raso e comunque non può essere occupata dall'edificazione saranno identificate quote "zero" di riferimento differenziate anche in relazione alle diverse parti del complesso, in ragione dei rapporti progettuali da instaurare con la sede stradale, gli spazi pedonali, ecc.  
 Limiti di distanza:  
 Distanza minima tra edifici: 10m  
 Distanza minima tra corpi di fabbrica: 10m  
 Distanza minima dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste all'interno dell'U.d.S: 0m

**\* da tabella 2 Allegato C della Variante al P.R.U. approvata con D.P.G.R. n. 561 del 22/12/2004**  
 In conformità alle previsioni del P.R.U. nonché a quanto previsto nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, il Comune acconsente che le aree libere sottostanti la viabilità pubblica in elevazione del Cavalca ferrovia Dalmazia non occupate da strutture di sostegno, saranno utilizzate per standard a parcheggio (mq. 1.197).  
 Gli standard a parcheggi nell'U.d.S. T7 sono mq 546 (494+52). 347 mq sono ricavati all'interno dell'U.d.S. T7 e 199 mq saranno monetizzati in conformità alla D.C.C. n. 2022/004 del 31,01,2022.  
 Le modalità di calcolo di volumi, superfici ed altezze fa riferimento alla disciplina vigente al momento dell'approvazione del PRU.  
 L'art. 6 della Convenzione Urbanistica Rep. 682 del 04/03/2022 a rogito Notaio Valeria Zampaglione, obbliga di destinare una volumetria minima di mc. 10.050 per l'Edilizia Convenzionata (EPC).  
 Ferma restando la volumetria residenziale totale indicata nella presente scheda normativa dell'U.d.S. T7, sarà possibile effettuare una trasposizione delle volumetrie tra Edilizia Convenzionata (EPC) ed edilizia libera (ERPR) nel rispetto della volumetria minima di Edilizia Convenzionata (EPC) fissata in mc. 10.050. Tale variante non comporterà alcuna incidenza nella dotazione della superficie degli standard urbanistici che vengono confermati nella loro quantità.

## AGRIFUTURA S.r.l.

Variante normativa al Piano degli Interventi con P.U.A. di iniziativa privata per cambio di destinazione d'uso parziale da edilizia residenziale a edilizia turistico/ricettiva (studentato) dell'U.d.S. T7 – Comune di Padova

Al fine di agevolare il confronto tra le Schede Normative dello stato di fatto e dello stato di progetto è stata redatta la seguente tabella.

	<b>Volumetria del P.R.U. approvata con D.G.C. 774/2021</b>	<b>Volumetria prevista dalla Variante all' U.d.S. T7 del P.R.U.</b>	<b>Cambio di destinazione d'uso da edilizia libera (ERPR) a edilizia turistico-ricettiva (ET)</b>
<b>Totale volumetria U.d.S. T7</b>	<b>62.932,00</b>	<b>62.932,00</b>	-
Registro Crediti edilizi edilizia libera (ERPR)	4.008,00	3.708,00	-300,00
<b>Totale volumetria U.d.S. T7 realizzabile</b>	<b>58.924,00</b>	<b>59.224,00</b>	-
Volumetria edilizia libera (ERPR) e convenzionata (EPC) edificio A	30.800,00	27.900,00	-2.900,00
Volumetria edilizia libera (ERPR) edificio B	7.745,00	0	-7.745,00
<b>Volumetria turistico-ricettiva (ET) edificio B</b>	<b>20.379,00</b>	<b>31.324,00</b>	<b>10.945,00</b>

La variante urbanistica proposta comporta pertanto un cambio di destinazione d'uso parziale di una parte della superficie di edilizia residenziale libera (ERPR) in edilizia sociale-studentato (commerciale-direzionale-turistico ricettiva-ET) di m<sup>3</sup> 10.945,00 così determinati:

- a. m<sup>3</sup> 7.745,00 già previsti nella scheda urbanistica dell'U.d.S. T7 per l'edificio "B"
- b. m<sup>3</sup> 2.900,00 corrispondenti alla volumetria non utilizzata per il progetto dell'edificio "A" già previsti nella scheda urbanistica dell'U.d.S. T7
- c. m<sup>3</sup> 300,00 attualmente allocata nel Registro dei crediti edilizi dall'U.d.S. T7 e necessaria per il cambio di utilizzo da autorimessa a standard a servizi richiesti dallo studentato.

Con il cambio di destinazione d'uso da edilizia residenziale a edilizia commerciale-direzionale-turistica (ET) di m<sup>3</sup> 10.945,00, viene anche prevista la revisione degli standard urbanistici; in particolare viene prevista una maggiorazione delle aree a parcheggio (da 532 a 1.743 mq) ed una riduzione delle aree verdi (da 2.015 a 1.771 mq).

La maggior superficie dei parcheggi pubblici dovuta per la destinazione commerciale-direzionale-turistica (ET) pari a mq 1197 sarà ricavata utilizzando l'area libera sottostante la viabilità pubblica in elevazione del cavalcavia ferroviario Dalmazia, utilizzata a standard di parcheggio come previsto nella tabella 2 Allegato C della Variante al P.R.U. approvata con D.P.R. n. 561 del 22/12/2004.

## AGRIFUTURA S.r.l.

*Variante normativa al Piano degli Interventi con P.U.A. di iniziativa privata per cambio di destinazione d'uso parziale da edilizia residenziale a edilizia turistico/ricettiva (studentato) dell'U.d.S. T7 – Comune di Padova*

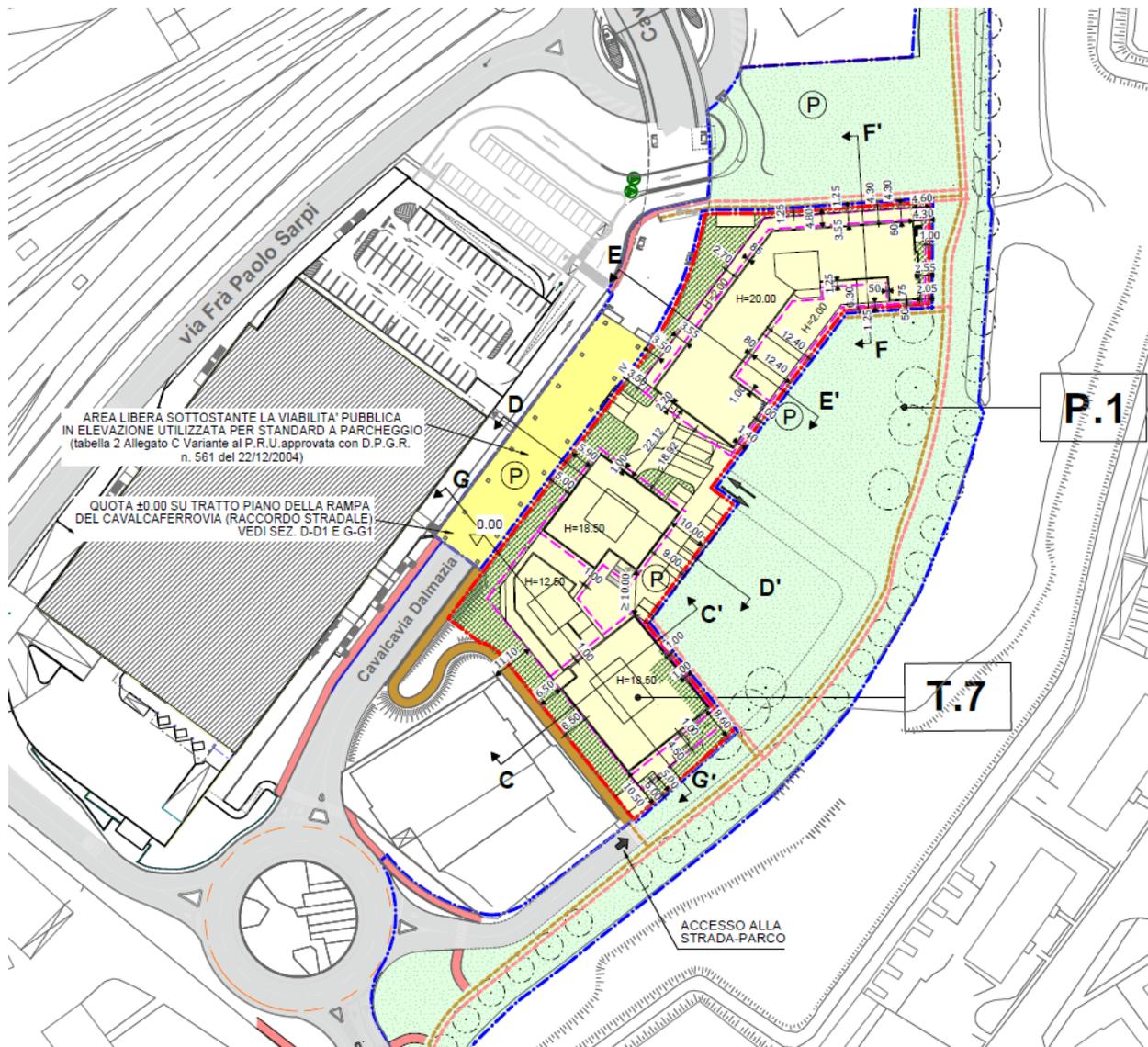
---

Il resto della superficie a parcheggi, di mq 546, sarà realizzato in parte (mq 347) nell'ambito dell'U.d.S. "T7", mentre la rimanente che non è stato possibile ricavare nell'ambito dell'U.d.S. "T7" (mq 199) sarà monetizzata in accordo con l'Amministrazione Comunale in conformità ai valori indicati nella D.C.C. n.2022/0004 del 31/01/2022.

Una parte della superficie a verde di mq 1771 compresa nell'U.d.S. "T7" è di proprietà pubblica (mq 283,5) e non potrà essere utilizzata come standard del P.U.A.; pertanto tale superficie sarà monetizzata in accordo con l'Amministrazione Comunale in conformità ai valori indicati nella D.C.C. n.2022/0004 del 31/01/2022.

La struttura che verrà realizzata rispetterà le disposizioni previste nella legge 14 Novembre 2000 n. 338 (Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari) secondo le modalità stabilite nei Decreti del Ministero dell'Università e della Ricerca del 26/08/2022 n.1046 e 27/12/2022 n. 1437.

Figura 6: Estratto Tav.4 – Progetto Urbanistico unitario di dettaglio esteso alle Unità di Spazio T7 e P1, planivolumetrico



**LEGENDA**

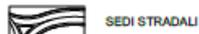


**ALL'INTERNO DELLE UNITA' DI SPAZIO T7 E DELL'AMBITO DI PROGETTAZIONE URBANISTICA UNITARIA**

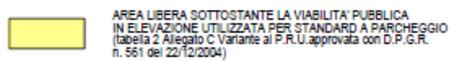
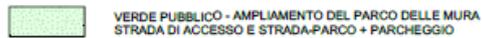
**INTERVENTI EDILIZI COORDINATI**



**SISTEMAZIONI INDICATIVE**



**AREE PER SERVIZI PUBBLICI**



**AREE PER LA VIABILITA'**



**ALL'ESTERNO DELLE UNITA' DI SPAZIO T7**

**DISPOSIZIONI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI**



## 4. INQUADRAMENTO NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

### 4.1. Piano di Assetto del Territorio

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Padova, approvato con la delibera di Giunta Provinciale n.142 il 04/09/2014.

Gli obiettivi strategici del PAT riguardano i seguenti ambiti:

- *La città che si muove: l'obiettivo mira ad integrare il sistema della mobilità individuato dal PATI con le scelte di mobilità locale, come la riorganizzazione della linea ferroviaria ad alta capacità, la rifunzionalizzazione della stazione centrale, il potenziamento del sistema ferroviario metropolitano regionale, la creazione di due nuove linee tranviarie, il potenziamento del sistema delle arterie autostradali e tangenziali e i parcheggi di interscambio ferro gomma.*
- *La città che respira: obiettivo che aspira a realizzare una rete ecologica locale, mediante la creazione di un sistema di connessioni tra la rete idrologica, quella dei parchi esistenti e previsti...*
- *La città delle opportunità: mira a sviluppare i servizi policentrici della città di Padova, come l'Università (città del sapere), l'ospedale (città dei grandi servizi), i centri storici e i monumenti (città della cultura).*
- *La città delle centralità: obiettivo che si configura come interventi di riqualificazione e rigenerazione della mobilità pubblica.*
- *La città che cambia (periodo breve e medio): individua gli interventi previsti per raggiungere gli obiettivi del PAT, coincidenti con quelli del PRG.*
- *La città che cambia (periodo medio lungo): rappresenta il disegno "futuro" della città di Padova, che consiste nella riqualificazione e riconversione dei grandi contenitori sottoutilizzati come (caserme, aeroporti...). L'attuazione di un nuovo assetto infrastrutturale della ZIP, del centro storico e del sistema ambientale.*

Il PAT è corredato degli elaborati grafici (Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, Carta delle Invarianti, Carta delle Fragilità, Carta della Trasformabilità, Carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata) e delle Norme di Attuazione.

La Tavola A.1, Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, non evidenzia la presenza di vincoli nell'area di intervento, anche se, immediatamente a sud sono presenti

elementi ed aree di notevole interesse pubblico (art. 130 del D.Lgs. 42/2004), rappresentati dalle mura cittadine, e l'ambito del Centro Storico di Padova.

La Tavola A.2, Carta delle Invarianti, evidenzia come l'area di intervento confini a sud con il Centro Storico di Padova.

La Tavola A.3, Carta delle Fragilità, evidenzia come l'area di intervento rientri da quelle idonee ai fini edificatori per quanto riguarda la compatibilità geologica.

La Tavola A.4, Carta della Trasformabilità, evidenzia come l'area di intervento ricada

- Gs Nuove grandi strutture di vendita programmate dal PRG (Polo Commerciale esistente);
- Aree di riqualificazione e riconversione nella città consolidata - Città da riqualificare e/o convertire;
- Parco commerciale;
- Ambiti dei parchi o per l'istituzione di parchi e riserve naturali di interesse comunale.

La Tavola A.5, Carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, evidenzia come l'area di intervento rientri tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata. Tali ambiti rappresentano l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT) ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n.11.

Figura 7: Estratto della Tavola A.1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

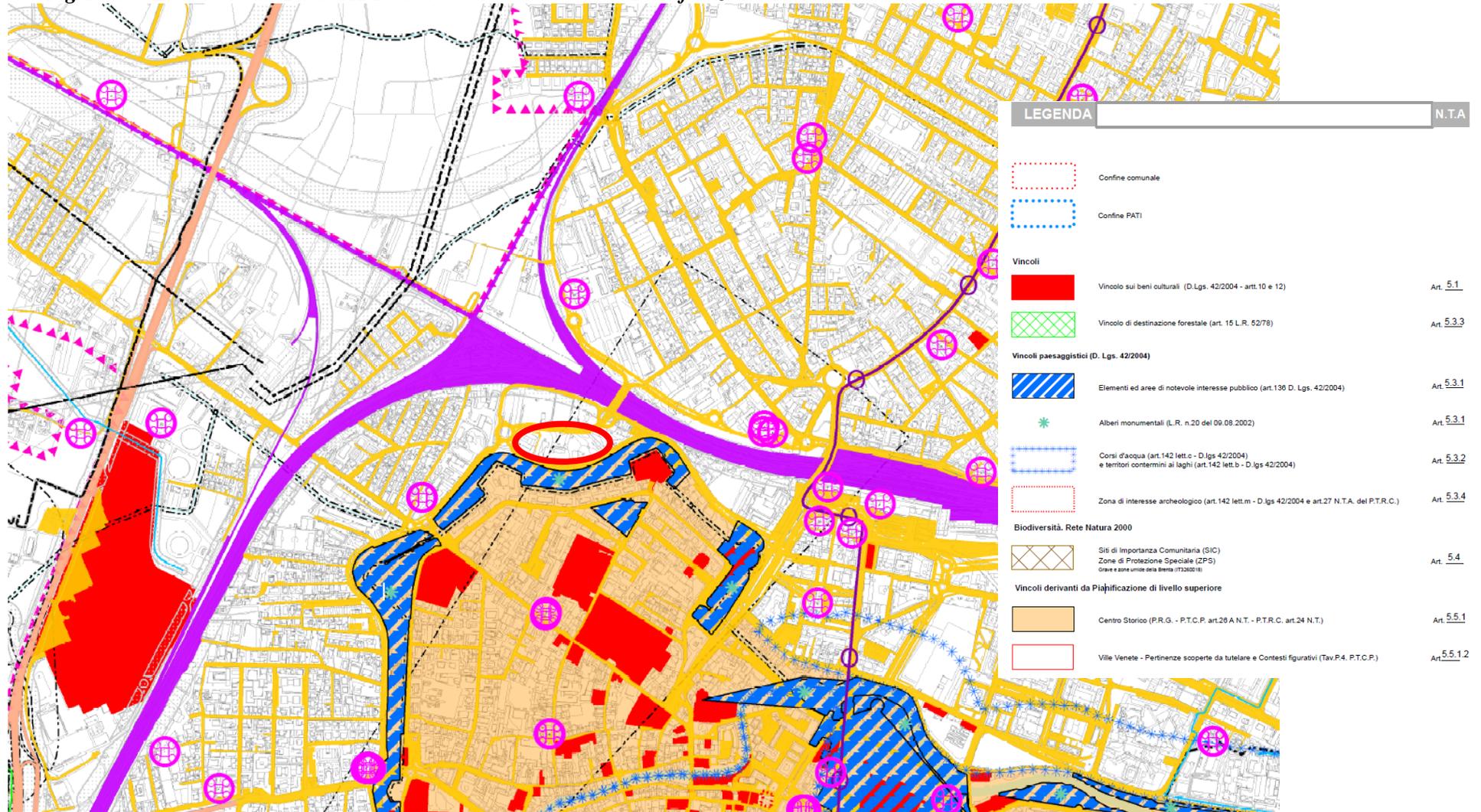
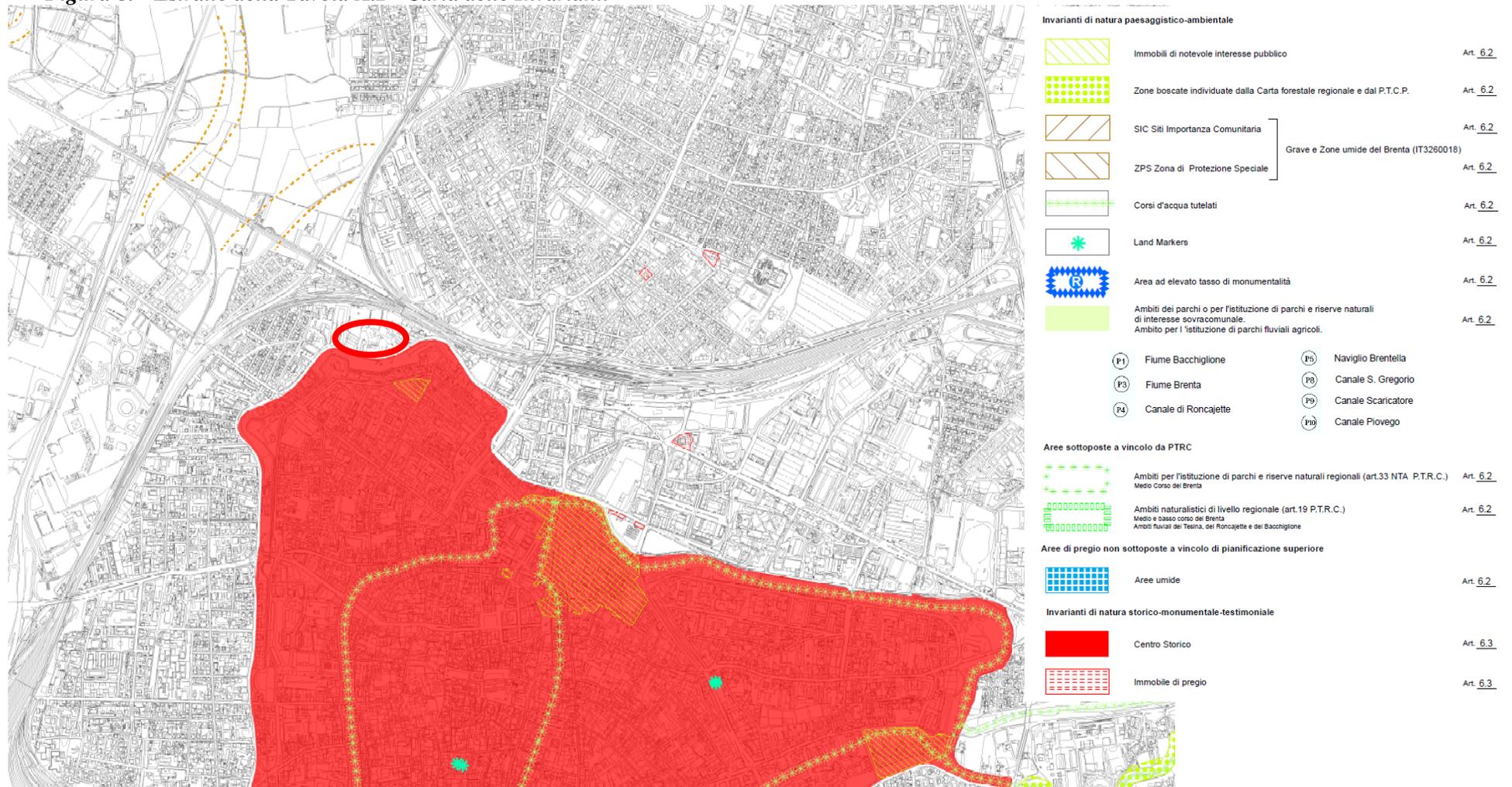
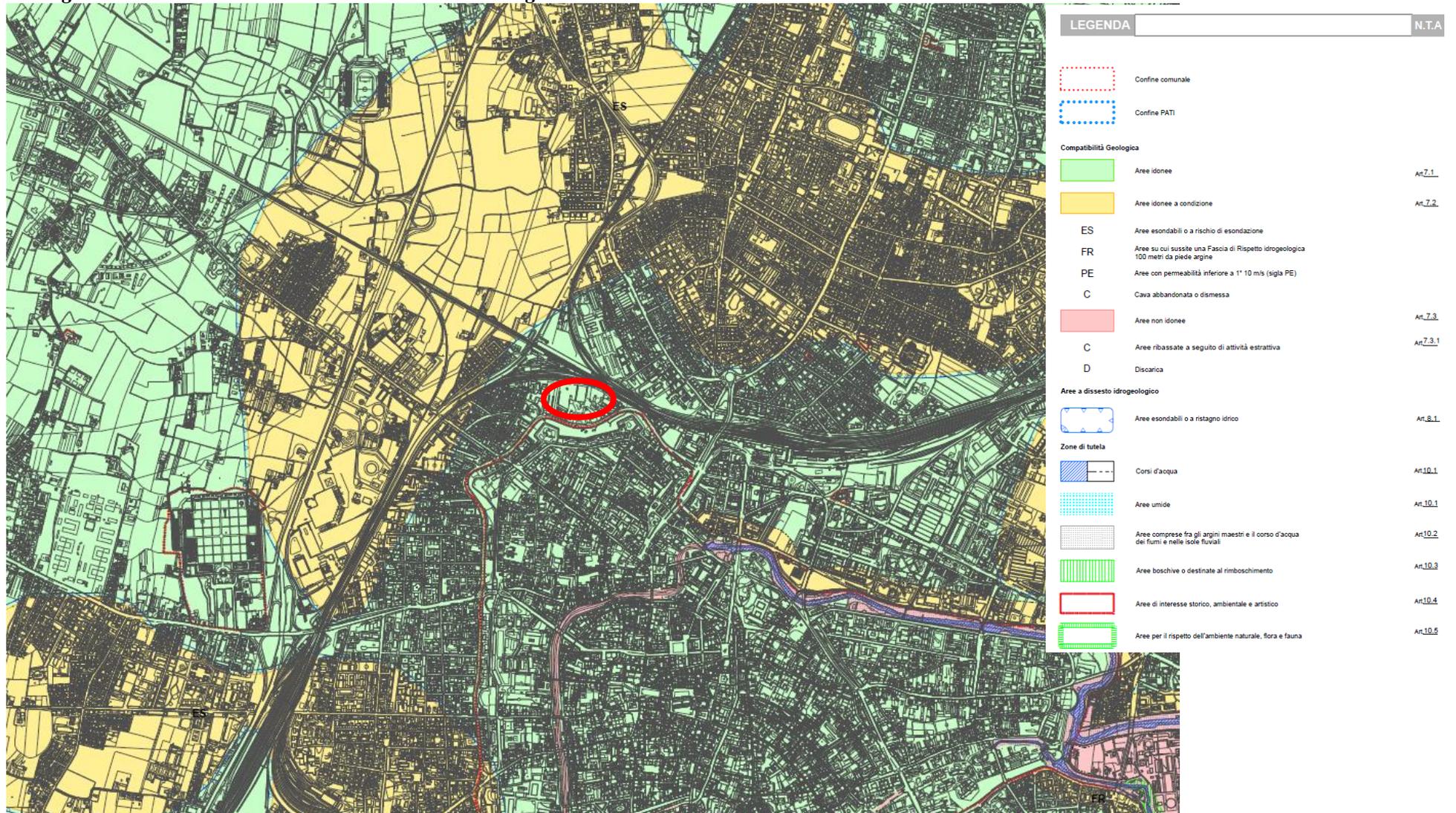


Figura 8: Estratto della Tavola A.2 - Carta delle Invarianti



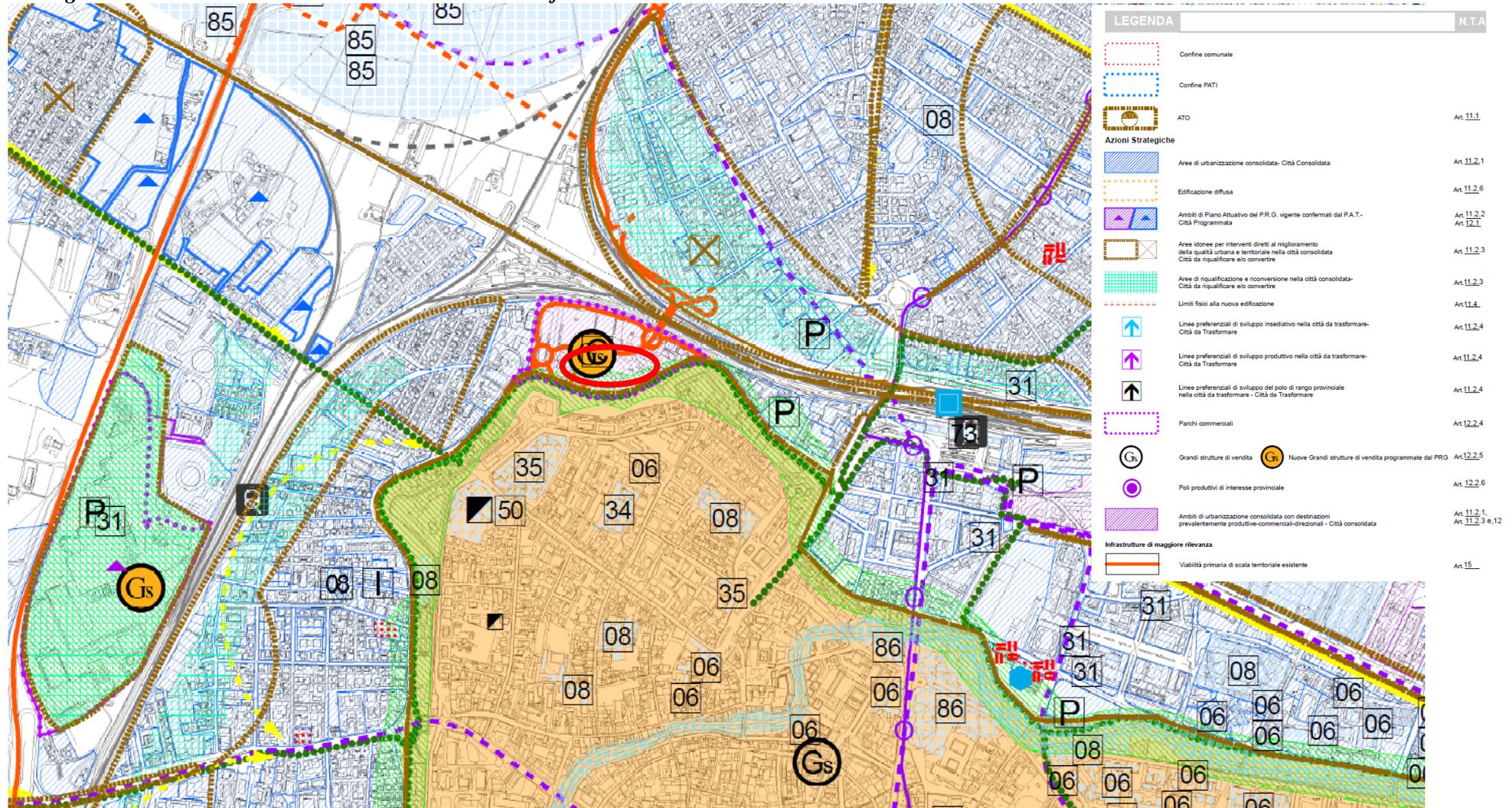
Variante normativa al Piano degli Interventi con P.U.A. di iniziativa privata per cambio di destinazione d'uso parziale da edilizia residenziale a edilizia turistico/ricettiva (studentato) dell'U.d.S. T7 – Comune di Padova

Figura 9: Estratto della Tavola A.3 - Carta delle Fragilità

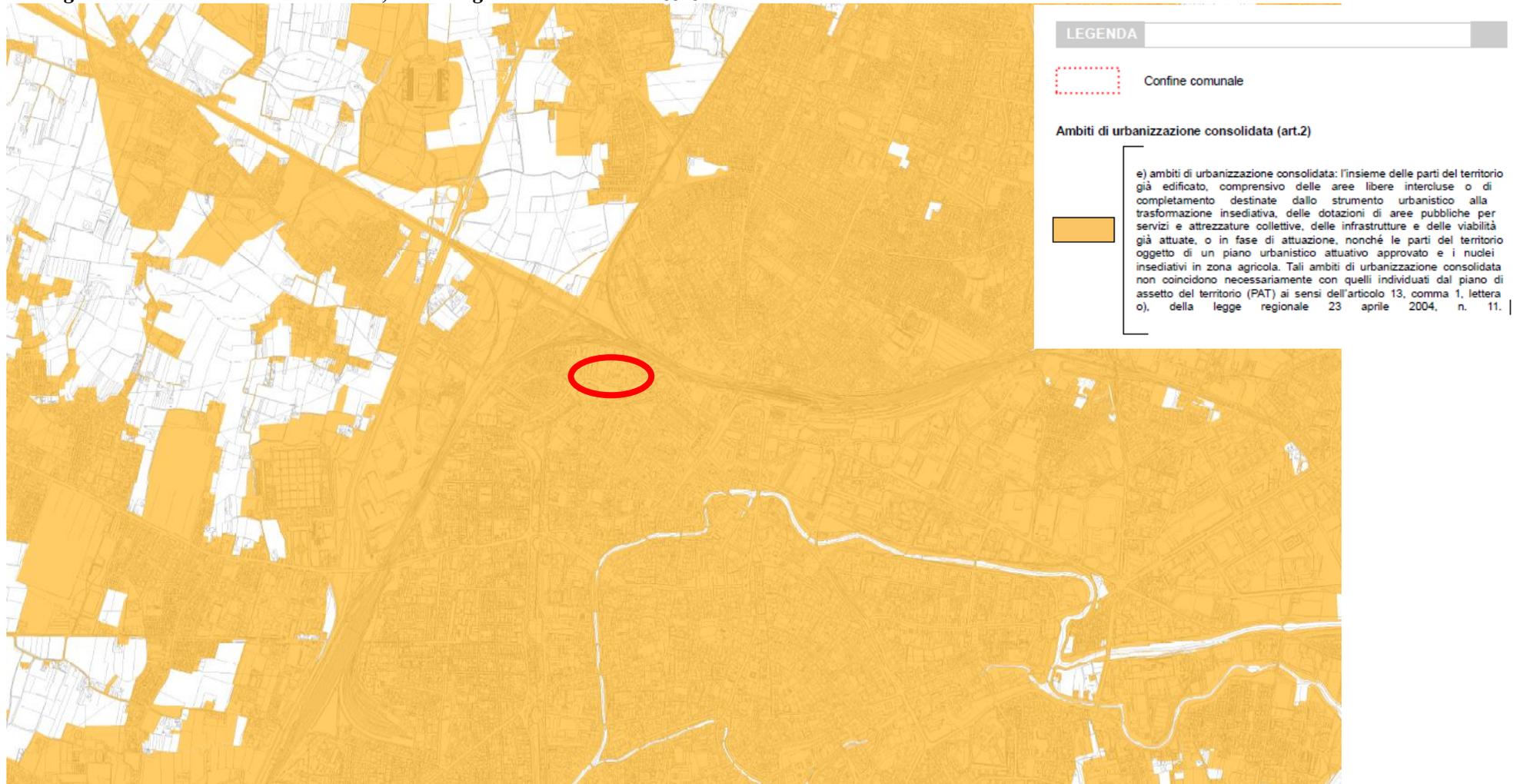


Variante normativa al Piano degli Interventi con P.U.A. di iniziativa privata per cambio di destinazione d'uso parziale da edilizia residenziale a edilizia turistico/ricettiva (studentato) dell'U.d.S. T7 – Comune di Padova

Figura 10: Estratto della Tavola A.4 - Carta della Trasformabilità



**Figura 11: Estratto della Tavola A.5, Carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata**



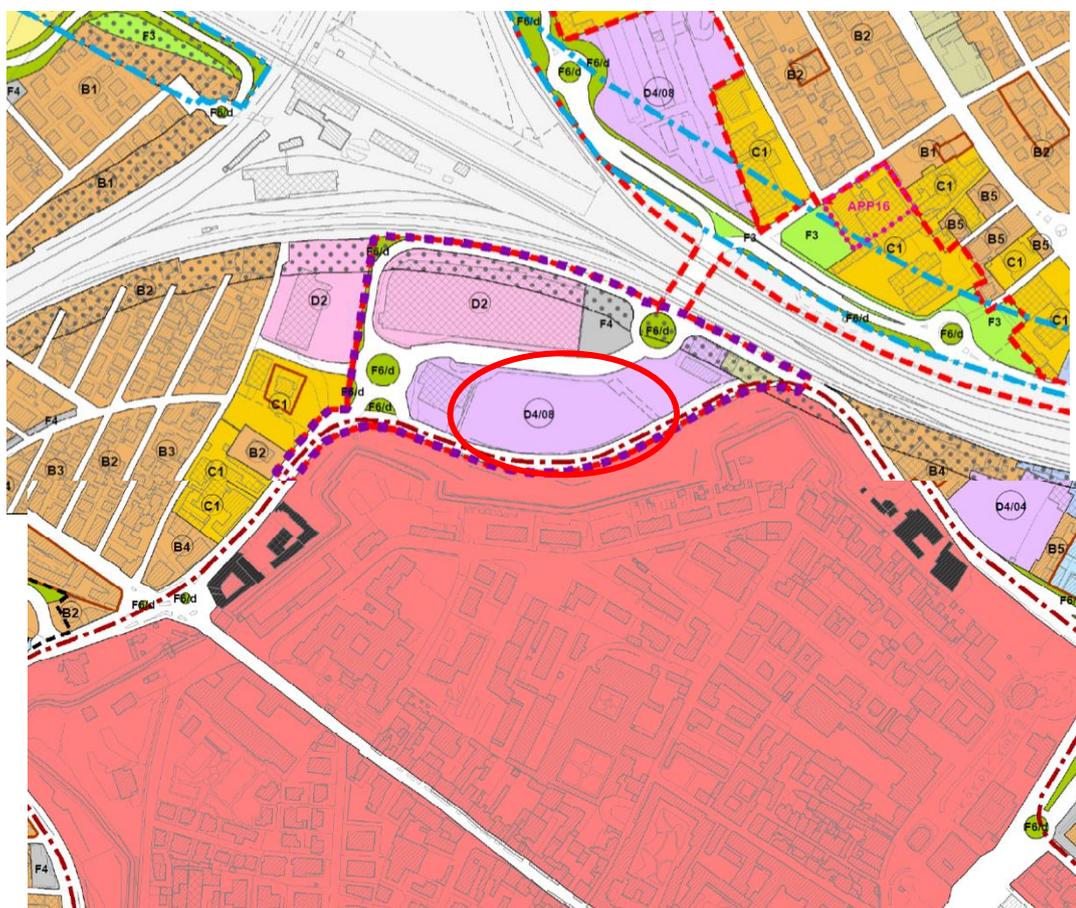
## 4.2. Piano degli Interventi

Il 2° Piano degli Interventi (PI) del Comune di Padova è stato approvato con DCC n.6 del 13 febbraio 2023.

Il Piano, negli elaborati Usi e Modalità di Intervento (Elaborato A1 Tavole 02 e 05), definisce l'area come ZTO D4 speciale di trasformazione all'interno dell'ambito Città Consolidata Produttiva, come evidenziato nella figura riportata alla pagina seguente.

Tale zona è normata dall'art. 28 delle NTO.

**Figura 12: Estratto Elaborato A1 Tavole 02 e 05 del PI del Comune di Padova**



Le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi prevedono però uno specifico Allegato dedicato al Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) “Aree comprese tra le vie P. Sarpi e A. da Bassano.

Le Norme Tecniche prevedono:

**Art. 1 – Premesse e campo di applicazione**

1. Le presenti Norme Tecniche (NT) costituiscono parte integrante del Progetto Urbanistico Definitivo del Programma di Riqualificazione Urbana per le “Aree comprese tra le vie P. Sarpi e A. da Bassano”, redatto ai sensi del DM 21/12/1994 come successivamente modificato con DM 30/10/1997. Tali NT si applicano esclusivamente alle aree (Unità di spazio) ricomprese nel PRU per le quali non siano ancora decaduti i termini per la loro attuazione prevista dalle convenzioni attuative.
2. Il Progetto Urbanistico Definitivo del Programma di Riqualificazione Urbana definisce l'ambito della Variante al PI, che comprende le aree, definite e perimetrate, del “Programma di Riqualificazione Urbana” e le “Aree di Integrazione al PRU”, inserite in attuazione dell'Accordo Procedimentale sottoscritto dal Comune di Padova con Ferrovie dello Stato Spa - Treni ad alta Velocità Spa - Consorzio Iricav 2, secondo le intese previste all'Art. 4 del Protocollo d'intesa sottoscritto il 30 luglio 1997, e successivi eventuali aggiornamenti.
3. Le “Aree di integrazione al PRU”, evidenziate ed individuate con apposita grafia negli elaborati, sono oggetto delle previsioni urbanistiche senza che le stesse aree comportino incremento alla superficie territoriale del PRU ed al dimensionamento urbanistico del Progetto Urbanistico Definitivo del Programma di Riqualificazione Urbana, che restano definiti esclusivamente all'interno del perimetro del PRU medesimo.
4. La disciplina urbanistica del Programma di Riqualificazione Urbana - Progetto Urbanistico Definitivo è articolata in norme di PI (Artt. 4 e 5) ed in norme attuative (Artt. 6, 7, 8, 9, 10), di seguito indicate nelle presenti norme.
5. L'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici, opere di urbanizzazione e di rete stradale, a cura dei privati è disciplinata da apposita convenzione tra Comune e soggetti attuatori.
6. Le aree non disponibili per i soggetti attuatori, che risultano necessarie per l'attuazione, nei tempi definiti dalla Convenzione, delle previsioni infrastrutturali ed insediative del PRU, individuate nei relativi progetti e nelle Unità di Spazio del Progetto Urbanistico Definitivo, sono acquisite direttamente dal Comune anche attraverso procedura espropriativa. Le aree acquisite dal Comune nelle Unità di Spazio, nel caso il Comune non intenda procedere partecipando direttamente all'attuazione delle relative previsioni del PRU, devono essere messe a disposizione per gli interventi attraverso cessione ai soggetti attuatori attivi della stessa Unità di Spazio.

**Art. 2 – Validità ed efficacia**

1. I termini di validità della disciplina del Progetto Urbanistico Definitivo coincidono con quelli dell'Accordo di Programma come modificato.

**Art. 3 – Dimensionamento urbanistico e tutela dell'ambiente**

1. I parametri previsti dal Progetto Urbanistico Definitivo per il dimensionamento urbanistico e per la tutela dell'ambiente sono i seguenti:  
**It**  $\leq 1,33$  mc/mq, elevato a 1,60 mc/mq per la St delle aree private, di cui alla tav.P4, i cui titolari abbiano sottoscritto gli atti d'obbligo e abbiano dato attuazione agli impegni dagli stessi derivanti
2. L'edificazione consentita nelle Zone di Trasformazione è articolata nel modo seguente:
  - Edilizia Residenziale Pubblica (ERP): volume massimo non superiore al 19% del volume totale del PRU ( $V_{pru}$ ) da individuare all'interno della capacità edificatoria delle aree comunali;
  - Edilizia Privata (EP), volume massimo non superiore al 81% del volume totale del PRU ( $V_{pru}$ ).
3. Il volume complessivo del PRU ( $V_{pru}$ ) è ripartito nelle seguenti destinazioni d'uso:
  - residenziale, non inferiore al 60% del volume complessivo del PRU ( $V_{pru}$ );
  - commerciale-direzionale-turistica, non superiore al 40% del volume complessivo del PRU ( $V_{pru}$ ).

4. *All'interno del volume complessivo del PRU (Vpru) deve essere riservata una quota non inferiore al 7% per edilizia privata convenzionata (EPC).*
5. *La dotazione di aree destinate a servizi pubblici e di uso pubblico assicura il conseguimento dei rapporti minimi e massimi previsti dalla LR 11/2004 relativamente alla residenza, agli insediamenti commerciali, direzionali e turistici; in particolare il PRU - Progetto Urbanistico Definitivo assicura una dotazione di standard residenziale non inferiore a 27,5 mq/abitante ed uno standard per le destinazioni non residenziali non inferiore a 80 mq / 100 di SIp, di cui almeno il 40% destinato a spazi a parcheggio, nonché una dotazione aggiuntiva per le destinazioni residenziali nel limite massimo di 46 mq/abitante, come criterio guida da conseguire in sede esecutiva.*
6. *Le previsioni del Progetto Urbanistico Definitivo individuano le aree oggetto di trasformazione per la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), di interventi privati a Funzioni Integrate e Residenziali entro aree di concentrazione dell'edificazione tali da garantire le dotazioni di servizi prescritte dalle presenti norme; i parametri generali sopraindicati sono precisati ed articolati nella disciplina attuativa di cui all'Art. 6 e seguenti.*
7. *Le condizioni di smaltimento delle acque attraverso manufatti e attraverso la naturale permeabilità del suolo sono espresse nei Criteri Generali di compatibilità idraulica del Comune di Padova dettati dal Genio Civile e sono assunte come riferimento nei progetti degli interventi del PRU.*

#### **Art. 4 – Piano degli Interventi**

1. *La disciplina di PI è indicata nella planimetria P.2 - "Zonizzazione" del Progetto Urbanistico Definitivo che definisce la destinazione di PI delle seguenti Zone ed Aree:  
- Zona Residenziale ERP- di Trasformazione  
- Zona Urbana Privata di Trasformazione a Funzioni Integrate e Residenziale  
- Aree per Servizi Pubblici - Verde pubblico - Ampliamento del Parco delle Mura  
- Aree per la Viabilità - Sedi stradali e aree di rispetto stradale.*
2. *Le destinazioni d'uso e gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno di tali Zone ed aree sono disciplinati e specificati nell'Art. 6 e seguenti, ad eccezione delle "Aree per la viabilità" che vengono disciplinate nell'articolo seguente.*

#### **Art. 5 – Aree per la viabilità - Sedi stradali ed aree di rispetto stradale**

1. *Le aree destinate alla "Viabilità-Sedi stradali" sono riservate alla realizzazione della rete stradale del PI. In tali aree non è ammesso alcun altro tipo di intervento.*
2. *Le aree destinate alla "Viabilità-Aree di rispetto stradale" sono riservate alla definizione esecutiva della rete stradale. In tali aree non è ammesso alcun tipo di intervento sino alla definizione esecutiva delle parti del sistema stradale prospicienti, ad eccezione di eventuali interventi di bonifica dei suoli.*
3. *La sistemazione definitiva delle aree destinate alla "Viabilità-Aree di rispetto stradale" è disciplinata all'Art. 6 e seguenti ed è indicata nella planimetria del Progetto Urbanistico Definitivo.*
4. *A seguito della definizione delle infrastrutture sono precisate le superfici delle Unità di Spazio di cui all'Art. 6 e seguenti ed indicate nella tavola P3.*
5. *Dopo la definizione esecutiva della viabilità del nuovo Cavalcferrovia, gli spazi prospicienti indicati come "Area di rispetto stradale" potranno essere utilizzati anche con interventi di edificazione nel rispetto delle disposizioni impartite per le Unità di Spazio.*

#### **Art. 6 – Zonizzazione attuativa**

1. *L'attuazione del PI viene disciplinata dal presente Articolo e successivi, nella planimetria "P3 – Zonizzazione Attuativa" e nelle Schede Normative delle Unità di Spazio allegate alle presenti norme.*

2. Le modalità di intervento e le caratteristiche tecniche ed esecutive sono inoltre indicate nelle planimetrie P6-Viabilità, P7-Sistema morfologico ed ambientale, P8-Dettagli e profili normativi, P9-abaco delle sezioni stradali.
3. La planimetria "P3 - Zonizzazione Attuativa" individua e disciplina le Unità di Spazio oggetto di intervento, che assicurano i rapporti di dimensionamento di cui al precedente Art. 3 "Dimensionamento urbanistico e tutela dell'ambiente".
4. In ogni "Unità di Spazio" gli interventi avvengono in diretta attuazione del PI, nel rispetto dei dati metrici, dei parametri fisici, delle prescrizioni e dei criteri progettuali definiti nelle rispettive Schede Normative e delle indicazioni di dettaglio riportate nella tav. P3, fermo restando la previa sottoscrizione della convenzione di cui al penultimo comma del precedente Art. 1 e la preliminare o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza.
5. Gli interventi di un'Unità di Spazio possono essere compresi in un unico Permesso di Costruire con relativa Convenzione Attuativa; nel caso che gli interventi non siano tutti compresi in un unico Permesso di Costruire, l'unitarietà progettuale ed attuativa e la rispondenza alle Schede Normative è assicurata da un Progetto Urbanistico Unitario di dettaglio con relativa Convenzione, preliminare ai diversi Permessi di Costruire che riguarderanno gli ambiti nello stesso definiti.
6. Comunque è sempre possibile la redazione di PUA di iniziativa pubblica o privata, di cui all'Art. 19 della LR 11/2004, il cui ambito può essere definito contestualmente alla loro approvazione.
7. Le Schede Normative definiscono per ciascuna Unità di Spazio per la Concentrazione dei Volumi, con le possibilità di modifiche e trasposizioni tra diverse Unità di Spazio di cui ai commi successivi, nel rispetto del dimensionamento generale del PRU:
  - a) il volume complessivo consentito, da collocare in "aree di concentrazione volumetrica" con le seguenti specificazioni:
    - quota di volume con destinazione residenziale (ER), ripartito in edilizia privata libera (ERPR), edilizia privata convenzionata (EPC) ed edilizia pubblica (ERP);
    - quota di volume (ET), espresso anche in superficie lorda di pavimento (slpET), per funzioni integrate: commerciali, direzionali e turistiche, etc.;
  - b) le superfici da destinare a servizi all'interno della stessa Unità di Spazio e le superfici da destinare a servizi in altre Unità di Spazio, suddivise in:
    - servizi per le funzioni residenziali (attrezzature di interesse comune, aree a verde, parcheggi);
    - servizi per le funzioni commerciali, direzionali e turistiche, ecc. (spazi per attività collettive, aree a verde, spazi pedonali ed attrezzati, parcheggi);
  - c) i criteri per la progettazione degli interventi, la sistemazione e l'attrezzatura delle aree, ad integrazione delle disposizioni grafiche.
8. Il dimensionamento dei servizi si riferisce alle quantità di volumi residenziali e a funzioni integrate indicate nelle Schede.
9. Nel rispetto del dimensionamento generale del PRU, è consentito precisare e modificare le superfici delle aree a servizi, modificare il rapporto tra le destinazioni d'uso indicate nelle Schede Normative, anche trasferendo i volumi e le Slp indicate tra diverse Unità di Spazio a condizione di garantire la funzionalità e, complessivamente, il rispetto degli standard per i servizi, operando le necessarie verifiche funzionali e quantitative mediante un Progetto Urbanistico Unitario di dettaglio con relativa Convenzione esteso alle Unità di Spazio interessate.
10. Le quote di riferimento per la determinazione delle altezze, il calcolo del volume, la definizione delle sistemazioni e dell'impostazione dei fabbricati sul terreno, sono definite dai progetti in sede attuativa per ciascuna Unità di Spazio rispettandone i criteri espressi nelle relative schede; tali quote potranno essere posizionate anche al di sopra delle attuali sedi stradali e con riferimento alle situazioni determinate dal nuovo assetto del suolo, della rete stradale, degli spazi pedonali ed all'articolazione planivolumetrica dei complessi edilizi.
11. I limiti di distanza non si applicano agli eventuali volumi sotto la quota zero.

12. La realizzazione di spazi a parcheggio pubblico, di uso pubblico o privato è consentita anche in locali interrati e fuori terra. I volumi fuori terra destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico non concorrono al calcolo del volume.

13. Nei casi di destinazioni d'uso non residenziali (direzionale, commerciale, turistica, artigianale di servizio e/o artistico ed a servizi di interesse generale) il volume edificabile può essere riferito alla Slp così come definita attraverso il volume di PI diviso un'altezza virtuale pari a 3 metri; in particolare, per le funzioni integrate (ET) sono consentite altezze e volumi diversi da quelli prescritti sino al conseguimento del 100% della Slp.

14. Gli interventi previsti entro l'ambito del PRU nei confronti di aree e fabbricati esistenti e/o previsti all'esterno di tale ambito adottano i limiti di distanza indicati all'Art. 5 delle NTO del PI.

15. I limiti di distanza tra gli interventi interni all'ambito del PRU, fatte salve la possibilità di ridefinizione mediante PUA e la disciplina di dettaglio delle Schede Normative delle Unità di Spazio sono così definiti:

a) Distanza tra edifici. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante, anche con strada e spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di 10 ml. È in ogni caso prescritta una distanza minima di 5 ml tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

b) Distanza tra corpi di fabbrica. La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

- a 10 ml qualora le finestre riguardino locali abitabili;

- a 5 ml in ogni altro caso.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.

c) Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste. La distanza è definita dalle Schede Normative delle Unità di Spazio all'interno delle stesse e nei confronti delle aree pubbliche circostanti; tra interventi di diverse Unità di Spazio non deve essere inferiore a 5 ml.

d) Distanze dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti e/o previsti dal PI. La distanza è definita dalle Schede Normative delle Unità di Spazio all'interno delle stesse e nei confronti delle aree pubbliche circostanti; tra interventi di diverse Unità di Spazio non deve essere inferiore a 5 ml.

16. L'altezza massima consentita entro l'ambito del PRU è di 22 ml.

#### **Art. 7 – Disciplina delle aree di concentrazione volumetrica**

1. Le Schede Normative definiscono per ciascuna Unità di Spazio per la Concentrazione dei Volumi le quantità edilizie consentite, da collocare in "aree di concentrazione volumetrica" con le seguenti destinazioni d'uso:

a) destinazione residenziale (ER), ripartito in edilizia privata libera (ERPR), edilizia privata convenzionata (EPC) ed edilizia pubblica (ERP);

b) funzioni integrate: commerciali, direzionali e turistiche, ecc. (volume ET- superficie lorda di pavimento Slp ET).

2. La destinazione d'uso residenziale applica la disciplina definita e specificata nel PI all'Art. 14; è inoltre consentita la realizzazione di spazi a parcheggio privato ed a parcheggio pubblico nel sottosuolo.

3. La destinazione d'uso a Funzioni Integrate comprende funzioni di integrazione tra il territorio ed il Centro Storico, al suo interno possono essere previste attività finalizzate al supporto dello sviluppo produttivo, commerciale e turistico quali edifici ed aree per la razionalizzazione dell'accessibilità al Centro Storico, per centri di servizi per la distribuzione, la promozione e lo sviluppo del commercio al dettaglio nel Centro Storico, per esposizioni merceologiche, per attività culturali, recettive e ricreative.

4. Sono ammesse funzioni turistiche, commerciali, direzionali come definite dall'Art. 6 delle NTO.

5. Sono consentite altezze e volumi diversi da quelli prescritti sino al conseguimento del 100% della Slp.
6. Anche nel caso di previsione di strutture di vendita di rilevante dimensione deve essere garantita l'organizzazione unitaria del sistema degli accessi, della sosta e dei parcheggi pubblici, d'uso pubblico e di pertinenza dell'Unità di Spazio interessata.
7. Nell'ambito del sistema funzionale della viabilità interna all'area, della definizione degli spazi destinati a parcheggi pubblici ed in relazione con la rete stradale è consentito l'insediamento di attività di servizio alla viabilità compresi i distributori di carburante.

**Art. 8 – Disciplina delle unità di spazio e delle aree di concentrazione dei servizi**

1. Le aree per Servizi Pubblici assicurano la dotazione di standards di cui all'Art. 3 e sono articolate in:

- a) Verde pubblico-Ampliamento Parco delle mura (Unità di Spazio P)
- b) Aree a servizi, per l'inserimento della linea ferroviaria ad alta capacità, con opere di mitigazione ambientale e sistemazioni a verde
- c) Aree Verdi interne ed esterne alle Unità di Spazio per la Concentrazione dei Volumi
- d) Attrezzature di interesse comune interne ed esterne alle Unità di Spazio per la Concentrazione dei Volumi
- e) Parcheggi.

2. Nelle aree destinate a Verde pubblico e Parcheggi Pubblici è prevista la totale inedificabilità, fatta salva la possibilità di realizzare attrezzature pubbliche o private, mediante apposita convenzione, di interesse comune e di carattere culturale e/o ricreativo; tali attrezzature, non rientrano nel calcolo dell'It dell'area sottoposta a Variante, e non possono superare i seguenti limiti:

$IC \leq 10\%$  dell'Unità di Spazio interessata

$H \leq 7,0$  ml

3. Le modalità di intervento e le caratteristiche tecniche ed esecutive sono inoltre indicate nelle planimetrie P6-Viabilità, P7-Sistema morfologico ed ambientale, P8-Dettagli e profili normativi, P9-abaco delle sezioni stradali.

4. Verde pubblico-Ampliamento Parco delle mura (Unità di Spazio P) - interfaccia con le funzioni urbane: sulla base di criteri guida unitari concordati con il Comune è organizzato un parco attrezzato, dotato di impianti tecnologici, illuminazione, drenaggi, strutture viabili, parcheggi per auto moto e cicli, spazi per la sosta ed elementi di arredo secondo gli abachi adottati dal Comune.

5. Gli spazi verdi sono rinverditi con tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili ed alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli essenziali impianti tecnologici, anche finalizzati a migliorare la capacità di assorbimento/ritenzione delle acque meteoriche da parte del suolo.

6. Le "rotonde stradali" sono sistemate a verde secondo tematismi da concordare con il Comune, saranno dotate degli impianti tecnologici, drenaggio, irrigazione, illuminazione necessari.

7. È comunque prevista la possibilità di attuare sistemazioni del terreno finalizzate alla raccolta e rilascio graduale e dilazionato delle acque meteoriche.

8. Gli interventi dovranno prevedere un'adeguata densità arborea ed arbustiva al fine di:

- costituire adeguato elemento di arredo per la scena urbana
- mitigare l'impatto visivo e sonoro delle infrastrutture
- migliorare la capacità di assorbimento/ritenzione delle acque meteoriche da parte del suolo
- costituire un sistema biotico equilibrato e per quanto possibile continuo.

9. Nelle aree a servizi, in accordo con il Comune, potranno essere collocate strutture di servizio, impianti tecnologici, di pompaggio, cabine Enel, etc.

10. Unità di Spazio per la concentrazione dei Servizi – Utilizzazione indicativa

S1 Sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli

- essenziali impianti tecnologici. Lungo la viabilità sistemazioni arboree/arbustive finalizzate alla mitigazione, per quanto possibile, degli impatti visivi/acustici della viabilità.
- S2 Sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli essenziali impianti tecnologici.
- S3 Sistemazione a verde della rotonda secondo tematismi da concordare con il Comune.
- S4 Aree a servizi, per l'inserimento della linea ferroviaria ad alta capacità, con opere di mitigazione ambientale e sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, arbusti, dotati degli essenziali impianti tecnologici; in attesa degli interventi di realizzazione delle infrastrutture ferroviarie dovranno essere sistemate a prato.
- S5 Aree a servizi, per l'inserimento della linea ferroviaria ad alta capacità, con opere di mitigazione ambientale e sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, arbusti, dotati degli essenziali impianti tecnologici; in attesa degli interventi di realizzazione delle infrastrutture ferroviarie dovranno essere sistemate a prato.
- S6 Sistemazione a verde della rotonda secondo tematismi da concordare con il Comune.
- S7 Sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli essenziali impianti tecnologici. Lungo la viabilità sistemazioni arboree/arbustive finalizzate alla mitigazione, per quanto possibile, degli impatti visivi/acustici della viabilità.
- S8 Progettazione coordinata delle attrezzature di interesse comune. Lungo la viabilità sistemazioni arboree/arbustive finalizzate alla mitigazione, per quanto possibile, degli impatti visivi/acustici della viabilità.
- S9 Sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli essenziali impianti tecnologici.
- S10 Sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli essenziali impianti tecnologici.
- S11 Sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli essenziali impianti tecnologici.
- S12 Sistemazione a verde della rotonda secondo tematismi da concordare con il Comune.
- S13 Progettazione Urbanistica Unitaria estesa alla U.d.S. T.8.  
Sistemazioni a verde in coerenza con il contiguo parco delle mura.
- S14 Sistemazioni a verde coerenti con il contiguo parco delle mura.
- P1 Parco delle Mura - interfaccia con le funzioni urbane: parco attrezzato, dotato di impianti tecnologici, illuminazione, drenaggi, strutture viabili, parcheggi per auto moto e cicli, spazi per la sosta ed elementi di arredo secondo gli abachi adottati dal comune ridefinizione dell'assetto vegetale e altimetrico in coerenza con l'organizzazione storica dell'area a ridosso delle mura.  
Progettazione Urbanistica Unitaria comprendente parte della U.d.S. P.1 e l'U.d.S. T.7  
Definizione, per quanto possibile, di una continuità visuale e di percorsi con la U.d.S. P.1 e T.7
- T.7  
P2 Progettazione Urbanistica Unitaria comprendente parte della U.d.S. P.2 e l'U.d.S. T.9.  
Definizione, per quanto possibile, di una continuità visuale e di percorsi con la U.d.S. P.1 e T.7.
11. Attrezzature di Interesse Comune  
**If** ≤ 5 mc/mq, comunque non compreso nel Volume complessivo del PRU  
**IC** ≤ 0,5 mq/mq

$H \leq 10,5 \text{ ml}$

#### **12. Parcheggi**

*Per i parcheggi a raso, non ubicati in sede stradale, dovranno essere utilizzate pavimentazioni che garantiscano la permeabilità all'acqua.*

*Il terreno di superficie va stabilizzato e trattato con autobloccanti inerbiti con percentuale di superficie inerbita non inferiore al 50%.*

*I percorsi pedonali devono essere chiaramente distinti da quelli di sosta delle auto.*

#### **Art. 9 – Disposizioni per la progettazione degli interventi**

*1. Ambiti di Progettazione Urbanistica Unitaria: indipendentemente dal tipo di intervento, diretto o indiretto, nelle aree delimitate dal perimetro di progettazione unitaria i progetti urbanistici ed edilizi devono sviluppare le proposte per l'intera area perimetrata per garantire l'unità formale, funzionale e la coerenza tipologica degli interventi. Le previsioni non comprese nella prima fase realizzativa, costituiscono quadro di riferimento per i successivi interventi edilizio-urbanistici e per la definizione del disegno urbano e architettonico. È obbligatoria l'organizzazione funzionale unitaria del sistema delle aree di sosta e parcheggio anche nel caso di presenza di più strutture commerciali di grandi dimensioni.*

*2. Sistemazioni a verde: sono sistemate a verde secondo tematismi da concordare con il Comune, saranno dotate degli impianti tecnologici, drenaggio, irrigazione, illuminazione necessari.*

*3. Linee per l'organizzazione di elementi vegetali con funzione di filtro o arredo: la simbologia indica i limiti da sviluppare progettualmente al fine di qualificare il rapporto con la viabilità.*

*4. Ricomposizione Filare di platani: come previsto dal progetto del Comune.*

*5. Raccordi viari: sono indicative dei principali tracciati e relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola Unità di Spazio; in base allo studio di dette relazioni possono essere modificati i tracciati e le dimensioni. I raccordi alla viabilità principale del PRU indicati sono utilizzabili per servire le vicine Unità di Spazio; per la loro connessione con la viabilità comunale esistente va preventivamente valutata la compatibilità con il sistema di circolazione del quartiere.*

*6. Percorsi pedonali e ciclopedonali: sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento; in base allo studio di dette relazioni possono essere precisati i tracciati e le dimensioni; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, prevedendone dimensione e materiali adeguati agli insediamenti che ne usufruiranno.*

*7. Parcheggi alberati per auto, moto, biciclette: Le aree sono indicative della disposizione e dei caratteri dei servizi nell'organizzazione degli interventi; la superficie di tali spazi è definita dalle Schede Normative delle Unità di Spazio; l'indicazione di parcheggi nella zona Parco delle mura va intesa come attrezzatura del parco.*

*8. Interventi edilizi coordinati: per ottenere la coerenza compositiva tra le caratteristiche architettoniche e formali delle diverse tipologie e la sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati. Gli edifici, indipendentemente dalle tipologie principali, dovranno essere progettati unitariamente, anche in caso d'esecuzione in tempi diversi.*

*9. Qualificazione interfaccia funzioni urbane/parco: la simbologia indica i limiti da sviluppare progettualmente al fine di qualificare il rapporto tra le funzioni dei fabbricati e le aree pedonali e a parco prospettanti.*

*10. Coni visuali significativi: la progettazione degli interventi mantiene e sviluppa la percezione visiva della cinta muraria, articolando opportunamente i volumi, i percorsi, sistemando i terreni e le nuove piantumazioni.*

#### **Art. 10 – Disposizioni finali**

*1. Per quanto non previsto dalle presenti norme si applicano le norme vigenti e la Disciplina del PI.*

2. Nel caso di discordanze tra elaborati grafici prevalgono le previsioni della tavola P3, nel caso di discordanze tra grafici e norme, prevalgono le NTA del PRU e le Schede Normative delle Unità di Spazio.

**Art. 11 – Elaborati**

*Norme tecniche particolari di attuazione*

*Dimensionamento urbanistico*

*P1 PI vigente - perimetro del PRU*

*P2 Zonizzazione*

*P3 Zonizzazione attuativa e dimensionamento urbanistico*

*P4a Stato di fatto - Individuazione delle aree per titolarità e stato delle adesioni (cartografia aerofotogrammetrica)*

*P4b Stato di fatto - Individuazione delle aree per titolarità e stato delle adesioni (cartografia catastale)*

*P5 Progetto - Individuazione delle aree da acquisire alla proprietà comunale ai fini delle opere pubbliche*

*P6 Il sistema della viabilità*

*P7 Il sistema morfologico ambientale*

*P8 Profili normativi*

*P9 Abaco delle sezioni stradali*

*P10 N.C.T.R. - Parcellario catastale elenco delle proprietà*

*P11 N.C.E.U. - Parcellario catastale elenco delle proprietà*

## 4.3. Piano di Classificazione Acustica

Il Piano di classificazione o zonizzazione acustica è lo strumento previsto dalla legge quadro sull'inquinamento acustico che ha la funzione di suddividere il territorio comunale in aree omogenee a cui sono associati i valori limite di rumorosità ambientale e limiti di rumorosità per ciascuna sorgente.

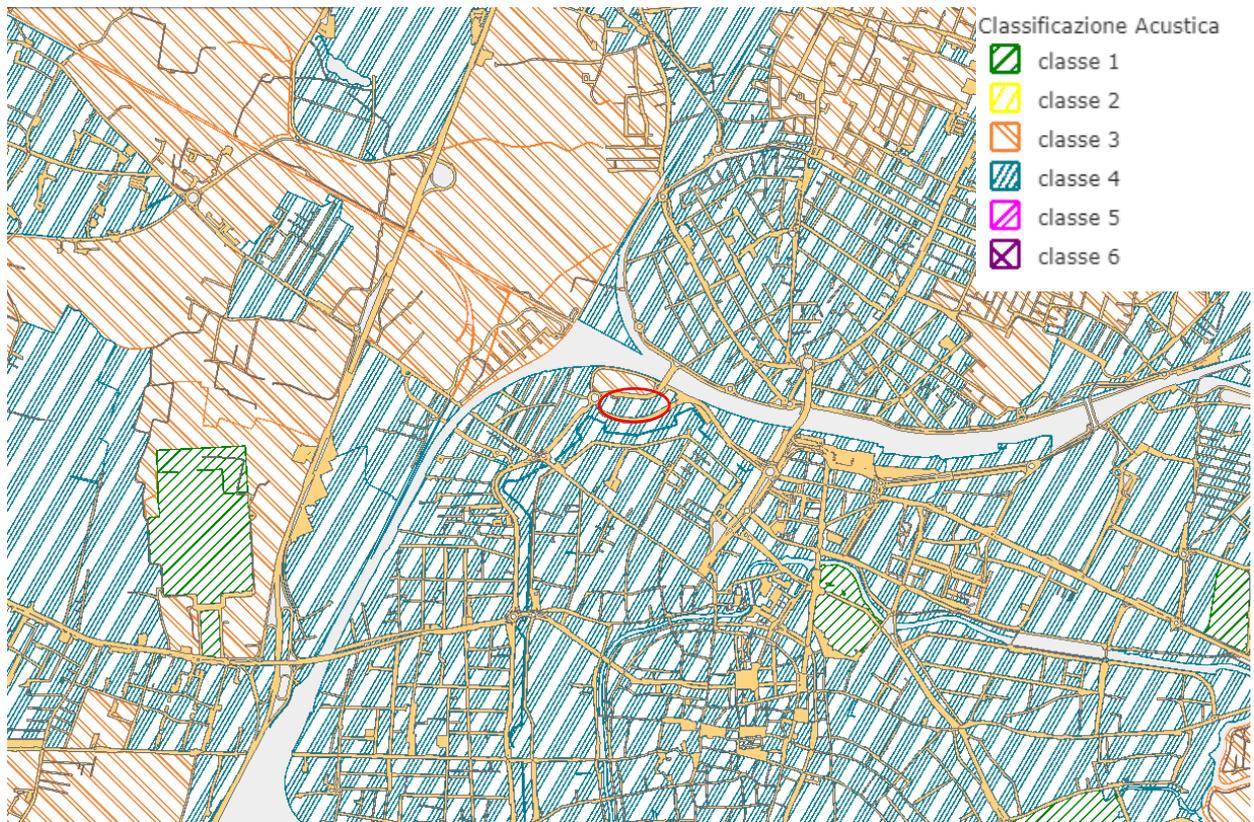
La prima classificazione acustica del territorio del Comune di Padova è stata approvata con Deliberazione di Consiglio comunale n. 179 del 15 dicembre 1998 ed è stata successivamente oggetto di revisioni a seguito dell'adozione di varianti urbanistiche e all'entrata in vigore di nuove norme.

La classificazione delle diverse zone che compongono il territorio urbano è stata effettuata tramite l'utilizzo di quattro parametri di valutazione:

1. la densità di popolazione;
2. la densità di attività commerciali;
3. la densità di attività artigianali;
4. la tipologia e l'intensità del traffico.

L'unità territoriale minima è rappresentata dall'isolato.

Figura 13: Estratto del Piano di Classificazione Acustica



Come evidenziato nella tabella che segue, l'area di intervento ricade in classe IV; per tali aree i limiti previsti dal DPCM 14 novembre 1997 sono i seguenti:

Classe	Valori limite emissione		valore limite immissione		valori qualità	
	diurno	notturno	diurno	notturno	diurno	notturno
	Leq in dB(A)		Leq in dB(A)		Leq in dB(A)	
I	45	35	50	40	47	37
II	50	40	55	45	52	42
III	55	45	60	50	57	47
IV	60	50	65	55	62	52
V	65	55	70	60	67	57
VI	65	65	70	70	70	70

## 5. CARATTERISTICHE DELL'AMBIENTE

L'area in esame si inserisce nel Comune di Padova in via Zancan, nella parte nord-occidentale della città.

*Figura 14: Foto aerea.*



Si tratta di un contesto urbano, con presenza di zone residenziali, ma anche di importanti infrastrutture viarie e ferroviarie. As ud dell'area, al di là di via Zancan, si notano le mura rinascimentali del centro cittadino.

**Figura 15: Foto aerea.**





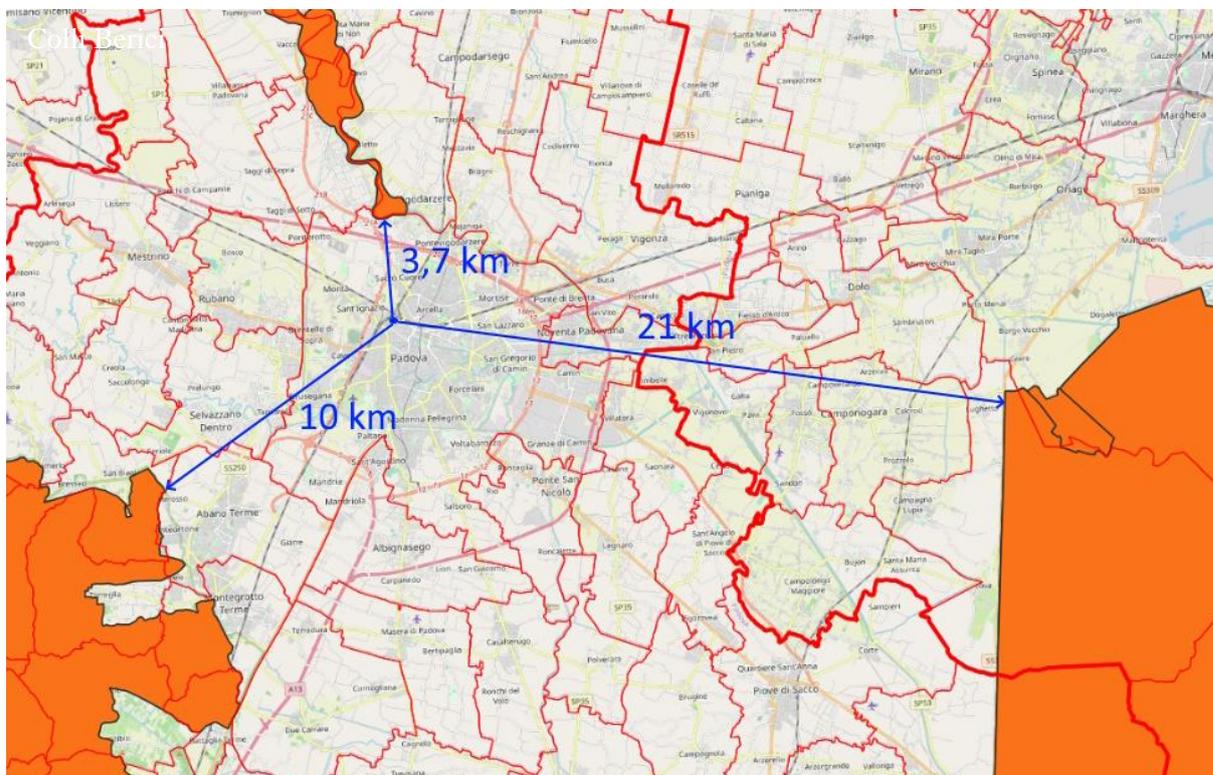
**Figura 17: Tabella dei Siti Natura 2000 della Provincia di Padova.**

	<b>CODICE</b>	<b>TIPO LOGIA</b>	<b>NOME</b>	<b>PROVINCIA</b>	<b>SUPERFICIE TOTALE (ha)</b>	<b>SUPERFICIE IN PROV. DI PD (ha)</b>
1	IT3210042	SIC	Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine	VR-PD-RO	2090,14	112,10
2	IT3220040	SIC	Bosco di Dueville e risorgive limitrofe	VI-PD	714,74	10,04
3	IT3240011	ZPS	Sile: sorgenti, paludi di Morgano e Santa Cristina	TV-PD	1299,17	200,63
4	IT3240028	SIC	Fiume Sile dalle sorgenti a Treviso Ovest	TV-PD	1490,16	200,63
5	IT3250030	SIC	Laguna medio-inferiore di Venezia	VE-PD	26385,31	2675,65
6	IT3250046	ZPS	Laguna di Venezia	VE-PD	55208,71	3708,08
7	IT3260001	ZPS	Palude di Onara	PD	133,23	133,23
8	IT3260017	SIC-ZPS	Colli Euganei-Monte Lozzo-Monte Ricco	PD	15096,45	15096,45
9	IT3260018	SIC-ZPS	Grave e zone umide della Brenta	PD-VI	3848,17	3164,90
10	IT3260020	ZPS	Le Vallette	PD	13,39	13,39
11	IT3260021	ZPS	Bacino Valgrande-Lavacci	PD	51,00	51,00
12	IT3260022	SIC	Palude di Onara e corso d'acqua di risorgiva San Girolamo	PD	148,37	148,37
13	IT3260023	SIC	Muson vecchio, sorgenti e roggia Acqualonga	PD-TV	27,13	19,47

I siti della “Rete Natura 2000” più vicini all'area oggetto di studio sono:

- il sito SIC-ZPS IT3260018 “Grave e zone umide della Brenta”, che dista dall'area in esame circa 3,7 km verso NNO.
- il sito SIC-ZPS IT3260017 “Colli Euganei-Monte Lozzo-Monte Ricco”, che dista dall'area in esame circa 10 km verso SO;
- il sito ZPS IT3250046 “Laguna di Venezia”, che dista oltre 21 km verso ESE.

Figura 18: Distanze dell'area in esame dai Siti Natura 2000.



Le caratteristiche principali del SIC-ZPS IT3260018 “Grave e zone umide della Brenta”, il più vicino all’area in esame, sono contenute nella seguente tabella, con informazioni tratte dalla descrizione del sito del formulario standard e da testi specifici.

Da notare che tale area protetta ricade soltanto in minima parte, pari al 0,16%, all’interno del territorio comunale di Padova.

### CARATTERISTICHE PRINCIPALI DEL SIC-ZPS IT3260018

1	Localizzazione del sito	<p>Centro del sito: longitudine = E 11 46 9 – latitudine = 45 35 31</p> <p>Area: 3.848,00 ha</p> <p>Lunghezza: 104 km</p> <p>Altezza: min = 15 – media = 39 – max = 104 m slm</p> <p>Regione bio-geografica: Continentale</p>
	Descrizione del sito	<p>Il sito “Grave e Zone Umide del Brenta” ricade nelle province di Padova e Vicenza; si sviluppa lungo l’alveo del fiume Brenta, nel tratto in cui conserva le maggiori caratteristiche di naturalità; l’ambiente caratterizzante è quello fluviale, che comprende greti, aree golenali, meandri abbandonati, steppe lacustri e aree umide con canneti e altra vegetazione ripariale, risultato di pregresse escavazioni.</p> <p>Il complesso di habitat è importante per specie ornitiche rare e localizzate, luogo di nidificazione e svernamento di numerose specie di uccelli.</p>

		<p>In questo contesto il fiume Brenta svolge la fondamentale funzione di corridoio ecologico, offrendo rifugio a una molteplicità di specie animali, anche grazie alla varietà di ambienti che lo caratterizzano. Fino a San Giorgio in Bosco (PD) il fiume scorre infatti in un ampio letto ghiaioso, con presenza di rami secondari che ospitano habitat peculiari; poi il corso assume un andamento meandriforme, incassato tra due argini da Piazzola sul Brenta (PD) fino a raggiungere la periferia di Padova. Nella parte settentrionale sono frequentissimi i bacini di cava, alcuni dei quali, ormai abbandonati, stanno subendo un lento processo di rinaturalizzazione.</p>				
<p>3</p>	<p>Cartografia</p>	 <p>The map shows the course of the Brenta river from Bassano del Grappa in the north to Vigodarzere in the south. The river's path is highlighted in orange, showing its meandering nature and various tributaries. Key locations along the river include Bassano del Grappa, Luzzatto, San Lazzaro, Piazzola sul Brenta, and Vigodarzere. The map also shows surrounding roads and urban areas.</p>				
	<p>Caratteristiche generali del sito</p>	<p>Il sito è caratterizzato dalla seguente ripartizione territoriale:          Il SIC-ZPS è caratterizzato dai seguenti tipi di habitat:</p> <table border="1" data-bbox="512 1899 1404 1998"> <thead> <tr> <th>Tipi di habitat</th> <th>% coperta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Corpi d'acqua interni (acque stagnanti e correnti)</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table>	Tipi di habitat	% coperta	Corpi d'acqua interni (acque stagnanti e correnti)	20
Tipi di habitat	% coperta					
Corpi d'acqua interni (acque stagnanti e correnti)	20					

AGRIFUTURA S.r.l.

Variante normativa al Piano degli Interventi con P.U.A. di iniziativa privata per cambio di destinazione d'uso parziale da edilizia residenziale a edilizia turistico/ricettiva (studentato) dell'U.d.S. T7 – Comune di Padova

4		Torbiera, Stagni, Paludi, Vegetazione di cinta	10																																																																																																																																																																																																																									
		Praterie aride, Steppe	5																																																																																																																																																																																																																									
		Praterie umide, Praterie di mesofite	3																																																																																																																																																																																																																									
		Foreste di caducifoglie	20																																																																																																																																																																																																																									
		Impianti forestali a monocoltura (inclusi pioppeti e specie esotiche)	5																																																																																																																																																																																																																									
		Altri (inclusi abitati, strade discariche, miniere e aree industriali)	1																																																																																																																																																																																																																									
		Colture cerealicole estensive (incluse le colture in rotazione con maggese regolare)	30																																																																																																																																																																																																																									
		Altri terreni agricoli	6																																																																																																																																																																																																																									
		<b>Copertura totale habitat</b>	<b>100</b>																																																																																																																																																																																																																									
		L'area in cui verrà realizzato l'intervento non ricade entro il perimetro del SIC-ZPS.																																																																																																																																																																																																																										
5	Uccelli elencati dell'Allegato I della Direttiva 79/409/CEE	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">CODE</th> <th rowspan="3">NOME</th> <th colspan="3">POPOLAZIONE</th> <th colspan="4">VALUTAZIONE SITO</th> </tr> <tr> <th>Riprod.</th> <th colspan="2">Migratoria</th> <th rowspan="2">Popolazion e</th> <th rowspan="2">Conservazione</th> <th rowspan="2">Isolamento</th> <th rowspan="2">Globale</th> </tr> <tr> <th>Riprod.</th> <th>Svern.</th> <th>Stazion.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A166</td><td>Tringa glareola</td><td></td><td></td><td>R</td><td>C</td><td>B</td><td>C</td><td>B</td></tr> <tr><td>A024</td><td>Ardeola ralloides</td><td></td><td></td><td>P</td><td>C</td><td>B</td><td>C</td><td>B</td></tr> <tr><td>A030</td><td>Ciconia nigra</td><td></td><td></td><td>V</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td></tr> <tr><td>A022</td><td>Ixobrychus minutus</td><td>C</td><td></td><td></td><td>C</td><td>B</td><td>C</td><td>B</td></tr> <tr><td>A094</td><td>Pandion haliaetus</td><td></td><td></td><td>P</td><td>C</td><td>B</td><td>C</td><td>B</td></tr> <tr><td>A081</td><td>Circus aeruginosus</td><td></td><td>P</td><td></td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td></tr> <tr><td>A092</td><td>Hieraaetus pennatus</td><td></td><td></td><td>P</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>B</td></tr> <tr><td>A122</td><td>Crex crex</td><td>C</td><td></td><td></td><td>C</td><td>B</td><td>C</td><td>A</td></tr> <tr><td>A224</td><td>Caprimulgus europaeus</td><td>R</td><td></td><td></td><td>C</td><td>B</td><td>C</td><td>C</td></tr> <tr><td>A379</td><td>Emberiza hortulana</td><td>C</td><td></td><td></td><td>C</td><td>B</td><td>C</td><td>B</td></tr> <tr><td>A338</td><td>Lanius collurio</td><td>R</td><td></td><td></td><td>C</td><td>A</td><td>C</td><td>A</td></tr> <tr><td>A307</td><td>Sylvia nisoria</td><td>R</td><td></td><td></td><td>C</td><td>B</td><td>B</td><td>A</td></tr> <tr><td>A021</td><td>Botaurus stellaris</td><td></td><td>P</td><td></td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td></tr> <tr><td>A002</td><td>Gavia arctica</td><td></td><td></td><td>P</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td></tr> <tr><td>A023</td><td>Nycticorax nycticorax</td><td></td><td></td><td>R</td><td>C</td><td>B</td><td>C</td><td>B</td></tr> <tr><td>A031</td><td>Ciconia ciconia</td><td></td><td></td><td>V</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td></tr> <tr><td>A073</td><td>Milvus migrans</td><td></td><td></td><td>P</td><td>C</td><td>B</td><td>C</td><td>B</td></tr> <tr><td>A082</td><td>Circus cyaneus</td><td></td><td>P</td><td></td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td></tr> <tr><td>A229</td><td>Alcedo atthis</td><td>C</td><td></td><td></td><td>C</td><td>B</td><td>C</td><td>B</td></tr> <tr><td>A197</td><td>Chlidonias niger</td><td></td><td></td><td>P</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td></tr> <tr><td>A097</td><td>Falco vespertinus</td><td>R</td><td></td><td></td><td>C</td><td>B</td><td>C</td><td>A</td></tr> <tr><td>A029</td><td>Ardea purpurea</td><td></td><td>P</td><td></td><td>C</td><td>C</td><td>C</td><td>C</td></tr> </tbody> </table>	CODE	NOME	POPOLAZIONE			VALUTAZIONE SITO				Riprod.	Migratoria		Popolazion e	Conservazione	Isolamento	Globale	Riprod.	Svern.	Stazion.	A166	Tringa glareola			R	C	B	C	B	A024	Ardeola ralloides			P	C	B	C	B	A030	Ciconia nigra			V	C	C	C	C	A022	Ixobrychus minutus	C			C	B	C	B	A094	Pandion haliaetus			P	C	B	C	B	A081	Circus aeruginosus		P		C	C	C	C	A092	Hieraaetus pennatus			P	C	C	C	B	A122	Crex crex	C			C	B	C	A	A224	Caprimulgus europaeus	R			C	B	C	C	A379	Emberiza hortulana	C			C	B	C	B	A338	Lanius collurio	R			C	A	C	A	A307	Sylvia nisoria	R			C	B	B	A	A021	Botaurus stellaris		P		C	C	C	C	A002	Gavia arctica			P	C	C	C	C	A023	Nycticorax nycticorax			R	C	B	C	B	A031	Ciconia ciconia			V	C	C	C	C	A073	Milvus migrans			P	C	B	C	B	A082	Circus cyaneus		P		C	C	C	C	A229	Alcedo atthis	C			C	B	C	B	A197	Chlidonias niger			P	C	C	C	C	A097	Falco vespertinus	R			C	B	C	A	A029	Ardea purpurea		P		C	C	C	C	
		CODE			NOME	POPOLAZIONE			VALUTAZIONE SITO																																																																																																																																																																																																																			
						Riprod.	Migratoria		Popolazion e	Conservazione	Isolamento	Globale																																																																																																																																																																																																																
			Riprod.	Svern.		Stazion.																																																																																																																																																																																																																						
		A166	Tringa glareola			R	C	B	C	B																																																																																																																																																																																																																		
		A024	Ardeola ralloides			P	C	B	C	B																																																																																																																																																																																																																		
		A030	Ciconia nigra			V	C	C	C	C																																																																																																																																																																																																																		
		A022	Ixobrychus minutus	C			C	B	C	B																																																																																																																																																																																																																		
		A094	Pandion haliaetus			P	C	B	C	B																																																																																																																																																																																																																		
		A081	Circus aeruginosus		P		C	C	C	C																																																																																																																																																																																																																		
		A092	Hieraaetus pennatus			P	C	C	C	B																																																																																																																																																																																																																		
		A122	Crex crex	C			C	B	C	A																																																																																																																																																																																																																		
		A224	Caprimulgus europaeus	R			C	B	C	C																																																																																																																																																																																																																		
		A379	Emberiza hortulana	C			C	B	C	B																																																																																																																																																																																																																		
		A338	Lanius collurio	R			C	A	C	A																																																																																																																																																																																																																		
		A307	Sylvia nisoria	R			C	B	B	A																																																																																																																																																																																																																		
		A021	Botaurus stellaris		P		C	C	C	C																																																																																																																																																																																																																		
		A002	Gavia arctica			P	C	C	C	C																																																																																																																																																																																																																		
		A023	Nycticorax nycticorax			R	C	B	C	B																																																																																																																																																																																																																		
		A031	Ciconia ciconia			V	C	C	C	C																																																																																																																																																																																																																		
		A073	Milvus migrans			P	C	B	C	B																																																																																																																																																																																																																		
		A082	Circus cyaneus		P		C	C	C	C																																																																																																																																																																																																																		
		A229	Alcedo atthis	C			C	B	C	B																																																																																																																																																																																																																		
		A197	Chlidonias niger			P	C	C	C	C																																																																																																																																																																																																																		
		A097	Falco vespertinus	R			C	B	C	A																																																																																																																																																																																																																		
		A029	Ardea purpurea		P		C	C	C	C																																																																																																																																																																																																																		

Variante normativa al Piano degli Interventi con P.U.A. di iniziativa privata per cambio di destinazione d'uso parziale da edilizia residenziale a edilizia turistico/ricettiva (studentato) dell'U.d.S. T7 – Comune di Padova

		CODE NOME	POPOLAZIONE			VALUTAZIONE SITO			
			Riprod.	Migratoria		Popolazion e	Conservazione	Isolamento	Globale
			Riprod.	Svern.	Stazion.				
<b>6</b>	<i>Uccelli non elencati nell'Allegato I della Direttiva 79/409/CEE</i>	A004 Tachybaptus ruficollis	C			C	A	C	B
		A005 Podiceps cristatus	C			C	B	C	B
		A051 Anas strepera		P		C	C	C	C
		A214 Otus scops		P		C	C	C	A
		A055 Anas querquedula		R		C	B	C	C
		A136 Charadrius dubius		C		C	A	C	C
		A086 Accipiter nisus			P	C		C	C
		A221 Asio otus	R			C	B	C	C
		A230 Merops apiaster		P		C	A	A	B
		A336 Remiz pendulinus	C			C	A	C	B
		A348 Corvus frugilegus			C	C	B	C	C
		A249 Riparia riparia		C		C	A	C	A
		A235 Picus viridis	V			C	B	C	B
		A264 Cinclus cinclus			P	C	A	C	B
		A237 Dendrocopos major	P			C	A	A	A
		A028 Ardea cinerea			R	C	B	C	C
A028 Ardea cinerea			R	C	B	C	C		
<b>7</b>	<i>MAMMIFERI elencati nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE</i>	1324 Myotis myotis	P			C	C	C	C
		1323 Myotis bechsteini	P			C	B	A	A
		1304 Rhinolophus ferrumequinum	P			C	B	C	C
<b>8</b>	<i>ANFIBI E RETTILI elencati nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE</i>	1220 Emys orbicularis	P			C	B	A	B
		1215 Rana latastei	R			C	B	C	B
		1167 Triturus carnifex	C			C	B	C	B
<b>9</b>	<i>PESCI elencati nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE</i>	1138 Barbus meridionalis	P			C	B	C	C
		1137 Barbus plebejus	C			C	A	C	C
		1163 Cottus gobio	R			C	B	C	C
		1107 Salmo marmoratus	C			C	B	C	A
		1097 Lethenteron zanandreae	V			C	B	C	B
		1115 Chondrostoma genei	R			C	B	C	B
		1140 Chondrostoma soetta	R			C	B	C	A
		1149 Cobitis taenia	R			C	B	C	C
		1131 Leuciscus souffia	R			C	B	C	B
		1114 Rutilus pigus	R			C	B	C	C
		1991 Sabanejewia larvata	R			C	B	C	C
<b>10</b>	<i>INVERTEBRATI elencati nell'Allegato II Direttiva 92/43/EEC</i>	1060 Lycaena dispar	R			C	B	B	A

AGRIFUTURA S.r.l.

Variante normativa al Piano degli Interventi con P.U.A. di iniziativa privata per cambio di destinazione d'uso parziale da edilizia residenziale a edilizia turistico/ricettiva (studentato) dell'U.d.S. T7 – Comune di Padova

		GRUPPO	NOME SCIENTIFICO	POPOLAZIONE	MOTIVAZIONE
		B M A R F I P			
1 1	Altre specie importanti di Flora e Fauna	F	Phoxinus phoxinus	C	A
		M	Muscardinus avellanarius	R	C
		M	Mustela putorius	P	C
		M	Neomys fodiens	C	C
		M	Nyctalus noctula	P	C
		M	Plecotus austriacus	P	C
		P	Alopecurus aequalis	R	D
		P	Artemisia campestris	P	D
		P	Bartsia alpina	P	D
		P	Calamagrostis pseudophragmites	R	D
		P	Cyperus flavescens	C	D
		P	Cyperus fuscus	C	D
		P	Geranium sibiricum	V	D
		P	Potamogeton pusillus	C	D
		R	Coluber viridiflavus	C	C
		R	Natrix natrix	R	C
		R	Natrix tessellata	R	C
		R	Coronella austriaca	R	C
		M	Marte foinea	R	C
		M	Meles meles	V	C
M	Erinaceus europaeus	C	C		
(B = Uccelli, M = Mammiferi, A = Anfibi, R = Rettili, F = Pesci, I = Invertebrati, P = Vegetali)					
1 2	Altre caratteristiche del sito	Ambiente fluviale con greti, steppe fluviali, saliceti ripariali e boschi igrofilo estesi e ben conservati. Tratti di <i>Salicetum albae</i> e di cenosi di <i>Ranuncolion fluitantis</i> . Presenza di ampi specchi lacustri con canneti e altra vegetazione ripariale. Accentuati fenomeni di dealpinismo.			
1 3	Qualità e importanza	Complesso di habitat importante per specie ornitiche rare e localizzate, luogo di nidificazione e svernamento di numerose specie di uccelli. Ricca fauna di mammiferi, anfibi, rettili e pesci. Presenza di comunità vegetali rare o eterotopiche. Accentuati fenomeni di dealpinismo floristico. La presenza di alberi di grosse dimensioni favorisce l'insediamento di numerosi chirotteri forestali.			
1 4	Vulnerabilità	Inquinamento, alterazione delle rive, discariche, distruzione della vegetazione ripariale, estrazione di sabbia e ghiaia, modifiche del funzionamento idrografico in generale.			

**Figura 19: *Salicetum albae***



**Figura 20: *Ranuncolion fluitantis***



## 7. CONCLUSIONI

La Variante Normativa al Piano degli Interventi del Comune di Padova oggetto della presente relazione riguarda una modifica alla ripartizione tra destinazione d'uso residenziale e commerciale-direzionale-turistica nell'Unità di Spazio T7 del Programma di Riquilificazione Urbana PRU "Il Superamento dei Margini".

La modifica riguarda in particolare il punto 3 dell'Art. 3 (Dimensionamento urbanistico e tutela dell'ambiente) che attualmente prevede che il volume complessivo realizzabile venga ripartito nelle seguenti destinazioni d'uso:

3. *Il volume complessivo del PRU (Vpru) è ripartito nelle seguenti destinazioni d'uso:*
- *residenziale, non inferiore al 60% del volume complessivo del PRU (Vpru);*
  - *commerciale-direzionale-turistica, non superiore al 40% del volume complessivo del PRU (Vpru).*

e che verrebbe così modificata:

3. *Il volume complessivo del PRU (Vpru) è ripartito nelle seguenti destinazioni d'uso:*
- *residenziale, non inferiore al 60% del volume complessivo del PRU (Vpru);*
  - *commerciale-direzionale-turistica, non superiore al 00% del volume complessivo del PRU (Vpru).*
- *Il volume complessivo dell'U.d.S. T7 è ripartito nelle seguenti destinazioni d'uso:*
- *residenziale, non inferiore al 47% del volume complessivo dell'U.d.S. "T7";*
  - *commerciale-direzionale-turistica, non superiore al 53% del volume complessivo dell'U.d.S. "T7".*

Sulla base di quanto previsto dalla proposta di variante (che riguarda esclusivamente una modifica parziale nella destinazione d'uso delle aree) e della distanza dei siti Natura 2000 più vicini, si ritiene con ragionevole certezza scientifica di poter escludere il verificarsi di effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000.

Infatti, l'area non ricade in un sito Rete Natura 2000 e non si prevedono effetti che possano generare impatti sugli habitat e sulle specie appartenenti ai Siti o ai corridoi ecologici, in quanto l'intervento in oggetto:

- non comporta perdita di superficie del SIC/ZPS,
- non comporta frammentazione o perturbazione dello stesso,
- non modifica la qualità delle risorse ambientali del SIC/ZPS,
- non genera impatti da traffico nel SIC/ZPS.

**Si ritiene quindi non sia necessaria la Valutazione di Incidenza**, in quanto l'intervento in progetto è riconducibile all'ipotesi di non necessità di Valutazione di Incidenza stessa prevista dalla D.G.R. n° 1400 del 29 agosto 2017 Allegato A, paragrafo 2.2 lettera b) **punto 23** "piani, progetti e interventi per i quali sia dimostrato tramite apposita relazione tecnica che non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000".